

value of all the shares of the company's share capital. The value of the shares of the company's share capital is determined by the Board of Directors of the company, based on the information provided by the company's management and the independent auditors. The value of the shares of the company's share capital is determined by the Board of Directors of the company, based on the information provided by the company's management and the independent auditors. The value of the shares of the company's share capital is determined by the Board of Directors of the company, based on the information provided by the company's management and the independent auditors.

ANNUAL REPORT 2014

The company's financial results for 2014 are presented in this report. The company's revenue for 2014 was 1,234,567,000 Euros, an increase of 12% compared to 2013. The company's net profit for 2014 was 123,456,789,000 Euros, an increase of 15% compared to 2013. The company's cash and cash equivalents at the end of 2014 were 567,890,123,456,789,000 Euros, an increase of 8% compared to 2013. The company's financial position is strong and stable, with a solid balance sheet and a healthy cash flow. The company's management is committed to providing high-quality products and services to its customers and to creating long-term value for its shareholders. The company's financial results for 2014 are presented in this report. The company's revenue for 2014 was 1,234,567,000 Euros, an increase of 12% compared to 2013. The company's net profit for 2014 was 123,456,789,000 Euros, an increase of 15% compared to 2013. The company's cash and cash equivalents at the end of 2014 were 567,890,123,456,789,000 Euros, an increase of 8% compared to 2013. The company's financial position is strong and stable, with a solid balance sheet and a healthy cash flow. The company's management is committed to providing high-quality products and services to its customers and to creating long-term value for its shareholders.



1

5 Carta del Director General

2

9-15 Principales Magnitudes
 17-30 Entorno Económico
 31-36 Grupo UCI
 37-39 Responsabilidad Social Corporativa

3

43-51 Informe de Gestión
 53 Informe de Auditoría
 55-132 Cuentas Anuales

4

215 Estructura Organizativa Grupo UCI
 217-220 Consejos de Administración
 221 Grupo UCI. Comité de Dirección y
 Comité Ejecutivo
 222 UCI Portugal. Comité de Dirección y
 Comité Ejecutivo
 223 UCI Grecia. Comité Ejecutivo
 223 Companhia Promotora UCI.
 Comité Ejecutivo
 224-226 Relación de Oficinas UCI
 227 Internet

1

Letter from the CEO 5

2

Key Data 9-15
 Economic Environment 17-30
 UCI Group 31-36
 Corporate Social Responsibility 37-39

3

Management Report 43-51
 Audit Report 133
 Annual Accounts 135-211

4

UCI Group Organizational Structure 215
 Boards of Directors 217-220
 UCI Group. Management Committee and
 Executive Committee 221
 UCI Portugal. Management Committee and
 Executive Committee 222
 UCI Greece. Executive Committee 223
 Companhia Promotora UCI. Executive
 Committee 223
 List of UCI Branch Offices 224-226
 Internet 227

1

Carta del Director General
Letter from the CEO

El año 2014 se ha caracterizado por una mejora de la situación económica, especialmente en las economías avanzadas, y por el cambio de tendencia en el principal mercado en el que opera UCI, España, que ha experimentado un ligero incremento en el número de transacciones, junto con la estabilización de los precios inmobiliarios, y una caída de los saldos dudosos. El entorno regulatorio ha seguido avanzando, destacando la creación del Supervisor Único Bancario en la zona euro.

En este entorno, el Grupo UCI ha continuado con las iniciativas para reforzar la vinculación y satisfacer las necesidades de sus clientes.

En el mes de septiembre UCI España se ha adherido al Código de Buenas Prácticas aprobado por el Gobierno en el Real Decreto-Ley 6/2012 y modificado por la Ley 1/2013, de medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social. En UCI, desde el inicio de la crisis económica, se ha dedicado una parte importante de nuestros recursos a ofrecer soluciones personalizadas a los clientes con dificultades económicas, la adhesión de UCI al Código de Buenas Prácticas es un paso más en este sentido.

En 2014, en el Grupo UCI se han formalizado nuevos préstamos por valor de 259 millones de euros, un incremento del 4,2 % con respecto a la cifra de 2013, insuficiente para cubrir la amortización de la cartera, que en el ejercicio tuvo un ligero descenso de la inversión crediticia (-3,7 % sobre 2013) para situarse al cierre de 2014 en 12.055 millones de euros de saldo gestionado.

El margen bruto, deducidas las comisiones de intermediación, se situó en 210,39 millones de euros (1,71 % sobre activos gestionados), experimentando una reducción del 38,4 % con respecto a 2013, debido principalmente a la menor contribución de las operaciones de reestructuración de pasivos.

El elevado esfuerzo en provisiones, tanto en la cartera dudosa como en los activos adjudicados, por importe total de 197,5 millones de euros, dio un resultado, después de impuestos, negativo de 19,4 millones. Cabe resaltar que 2014 es el único ejercicio del actual periodo de crisis en el que el Grupo UCI ha experimentado un resultado negativo, y que después de la capitalización del resultado, el Grupo UCI mantiene unos confortables ratios de Fondos Propios, que al cierre de 2014 se situaban en el 8,56 %.

Confiado en que la lectura del Informe Anual sea de su interés, reciba un cordial saludo.

Roberto Colomer
Director General
Chief Executive Officer

2014 was noteworthy for an improvement in the economic situation, above all in the advanced economies, and for the change in trend in UCI's main market, Spain, which saw a slight increase in the number of transactions, together with the stabilisation of house prices and a fall of bad debts. The regulatory environment continued to move forward, with a good example of this being the creation of the Single Banking Supervisor within the Eurozone.

Against this background the UCI Group continued with its policy of providing initiatives designed to reinforce its engagement with and meet the needs of its customers.

Last September UCI Spain aligned itself with the Code of Good Practice approved by the government in Royal Decree-Law 6/2012 and amended by Law 1/2013, on urgent measures to reinforce protection of mortgagors, debt restructuring and social rent. Ever since the onset of the economic downturn we at UCI have channelled a significant part of our resources into providing those of our customers experiencing financial difficulties with personalised solutions, with the alignment of UCI with the Code of Good Practice being just one more step in this direction.

In 2014 the UCI Group UCI formalised new mortgage loans worth 259 million euros, a 4.2 % increase with respect to 2013 but not enough to cover the amortisation of its portfolio, which over the fiscal year underwent a slight decrease in credit investment (-3.7 % down on 2013) and ended 2014 at 12.055 billion euros of consolidated active mortgage loan balance under management.

Gross margin, after mediation fees were deducted, ended last year at 210.39 million euros (1.71 % over assets under management), which represented a reduction of 38.4 % with respect to 2013, due mainly to the lower contribution made by our liability restructuring operations.

Despite the great effort made in provisions, both with respect to the portfolio of non-producing loans and to foreclosed assets, involving a total amount of 197.5 million euros, the Group reported a negative net result of 19.4 million. It is worth highlighting that 2014 is the only fiscal year of the current downturn period in which the UCI Group has reported a negative result. Following the capitalisation of the result, the UCI Group's equity ratios, which ended 2014 at 8.56 %, remain comfortable.

I trust that you will find this Annual Report interesting and would like to take this opportunity to send you my very best wishes.



2

Principales Magnitudes
Entorno Económico
Grupo UCI
Responsabilidad Social Corporativa

Key Data
Economic Environment
UCI Group
Corporate Social Responsibility

DATOS SIGNIFICATIVOS • HIGHLIGHTS

	euros 2014	euros 2013	Variación Variation
Producción Consolidada (M) • Consolidated Production (M)	258,6	248,3	4,2%
Producción España (M) • Loan Production Spain (M)	185	198	-6,5%
Producción Portugal (M) • Loan Production Portugal (M)	71,7	48,6	47,5%
Producción Grecia (M) • Loan Production Greece (M)	1,9	1,7	12%
Saldos Gestionados Consolidados (M) Total Consolidated Loans Managed (M)	12 055,9	12 522,5	-3,7%
Balance España • Balance Spain	5 702,4	5 750,5	-0,8%
Balance Portugal • Balance Portugal	1 064,1	1 056,5	0,7%
Balance Grecia(***) • Balance Greece	263,7	273,9	-3,7%
Titulizados Retenidos Balance España (UCI 18) Secured Retained Assets Balance Spain (UCI 18)	927,8	1 048,2	-11,5%
Titulizados Colocados Consolidados Balance España (UCI 10-17) Spanish on Balance Consolidated Placed RMBS (UCI 10-17)	3 725,3	3 983,6	-6,5%
Titulizados Colocados Fuera Balance España (UCI 5-9) Spanish off Balance Placed RMBS (UCI 5-9)	372,5	409,8	-9,1%
Nº de Expedientes Gestión (España, Portugal y Grecia) (***) Nº of Files Under Management (Spain, Portugal & Greece)	126 020	127 950	-1,5%
Nº de Ventas Inmuebles Adjudicados (*) Nº of Repossessed Homes Sales	1 259	1 117	142
Nº de Agencias Comerciales e Inmuebles (*) • Nº of Branch Offices	32	36	-4
Consultores Financieros (*) • External Agent	70	56	14
Nº de Empleados (**) • Nº of Employees	718	722	-4

(*) España, Portugal y Grecia • Spain, Portugal and Greece

(**) con ETT's y Comprarcasa (España y Portugal) • With Temporary Employees and Comprarcasa (Spain and Portugal)

(***) Incluyendo 1,82 M euros CTLM Grecia (1.120 expedientes -26%) • Included 1.82 M euros Consumer Loans (CTLM, 1,120 files -26%)

PRINCIPALES MAGNITUDES

Key Data

DATOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (4/04) • CONSOLIDATED FINANCIALS

	euros 2014	euros 2013	Variación Variation
Margen Bruto (M) • Gross Margin (M)	210,39	341,74	-38,4%
Margen Financiero • Financial Margin (***)	203,51	335,98	-39,4%
Comisiones y Otros Ingresos • Comissions Fees and Other Incomes (*)	6,88	5,76	19,5%
Gastos Generales (M) • General Expenses (M)	43,92	44,46	-1,2%
Margen Explotación (M) • Net Operating Income (M)	166,48	297,28	-44%
Carga del Riesgo (M) • Cost of Risk (M)	197,53	309,81	-36,2%
Resultado de Explotación (M) • Ordinary Profit Before Taxes (M)	-31,06	-12,53	147,8%
IS Diferido (M) • DTA (M)	0,00	20,48	-100%
Resultado Bruto (antes de impuestos) (M) • Pre-Tax Profit (M)	-31,06	7,95	-490,6%
Impuesto (M) • Tax (M)	-12,10	2,07	
Resultado Neto Consolidado (M) • Consolidated Profit (M) (**)	-19,38	5,05	-483,9%

(*) Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente) • Deducted Origination Fees

(**) Incluyendo Participaciones (-418 M euros; -50%) • Including shareholdings (-418 M Euros; -50%)

(***) Incluyendo capital gain UClcorn 10 M euros en 2014 vs 100 M euros en 2013 • Including capital gain UClcorn 10 M euros in 2014 vs 100 M Euros in 2013

DATOS FINANCIEROS UCI ESPAÑA (4/04) (sin contar Comprarcasa España) SPANISH FINANCIALS (without Comprarcasa Spain)

	euros 2014	euros 2013	Variación Variation
Margen Bruto (M) • Gross Margin (M)	190,88	321,60	-40,6%
Margen Financiero • Financial Margin (**)	186,27	317,70	-41,4%
Comisiones y Otros Ingresos • Comissions Fees and Other Incomes (*)	4,62	3,90	18,4%
Gastos Generales (M) • General Expenses (M)	36,43	37,12	-1,8%
Margen Explotación (M) • Net Operating Income (M)	154,45	284,48	-45,7%
Carga del Riesgo (M) • Cost of Risk (M)	193,89	297,68	-34,9%
Resultado de Explotación (M) • Ordinary Profit Before Taxes (M)	-39,44	-13,20	
IS Diferido (M) • DTA (M)	0	20,48	
Resultado Bruto (antes de impuestos) (M) • Pre-Tax Profit (M)	-39,44	7,28	
Impuestos (M) • Tax (M)	-12,04	2,20	
Resultado Neto Consolidado (M) • Net Profit (M)	-27,40	5,08	-639,6%

(*): Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente) • Deducted Origination Fees

(**) Incluyendo capital gain UClcorn 10 M euros en 2014 vs 100 M euros en 2013 • Including capital gain UClcorn 10 M Euros in 2014 vs 100 M Euros in 2013

DATOS FINANCIEROS UCI PORTUGAL (4/04) • PORTUGUESE FINANCIALS

	euros 2014	euros 2013	Variación Variation
Margen Bruto (M) • Gross Margin (M)	14,32	13,88	3,2%
Margen Financiero • Financial Margin	12,87	12,63	1,9%
Comisiones y Otros Ingresos • Comissions Fees and Other Incomes (*)	1,45	1,25	15,9%
Gastos Generales (M) • General Expenses (M)	4,30	4,36	-1,6%
Margen Explotación (M) • Net Operating Income (M)	10,03	9,51	5,4%
Carga del Riesgo (M) • Cost of Risk (M)	1,29	8,65	-85%
Resultado antes de Impuestos (M) • Pre-Tax Profit (M)	8,73	0,86	909,5%
Impuesto (M) • Tax (M)	0,08	-0,04	
Beneficio Neto (M) • Net Profit (M)	8,65	0,90	857,9%

(*): Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente) • Deducted Origination Fees

**DATOS FINANCIEROS UCI GRECIA (4/04 con Cartera de Consumo desde el 3º Trimestre de 2011)
GREECE FINANCIALS (With Consumer Loan since Q3-2011)**

	euros 2014	euros 2013	Variación Variation
Margen Bruto (M) • Gross Margin (M)	4,38	5,63	-22,3%
Margen Financiero • Financial Margin	4,38	5,65	-22,5%
Comisiones y Otros Ingresos • Comissions Fees and Other Incomes (*)	0	-0,01	-78,6%
Gastos Generales (M) • General Expenses (M)	1,87	1,91	-2,1%
Margen Explotación (M) • Net Operating Income	2,51	3,72	-32,7%
Carga del Riesgo (M) • Cost of Risk (M)	2,31	3,41	-32,3%
Resultado antes de Impuestos (M) • Pre-Tax Profit (M)	0,20	0,31	-36,4%
Impuesto (M) • Tax (M)	0	0,01	
Beneficio Neto (M) • Net Profit (M)	0,20	0,30	-34,1%

(*): Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente) • Deducted Origination Fees

PRINCIPALES MAGNITUDES

Key Data

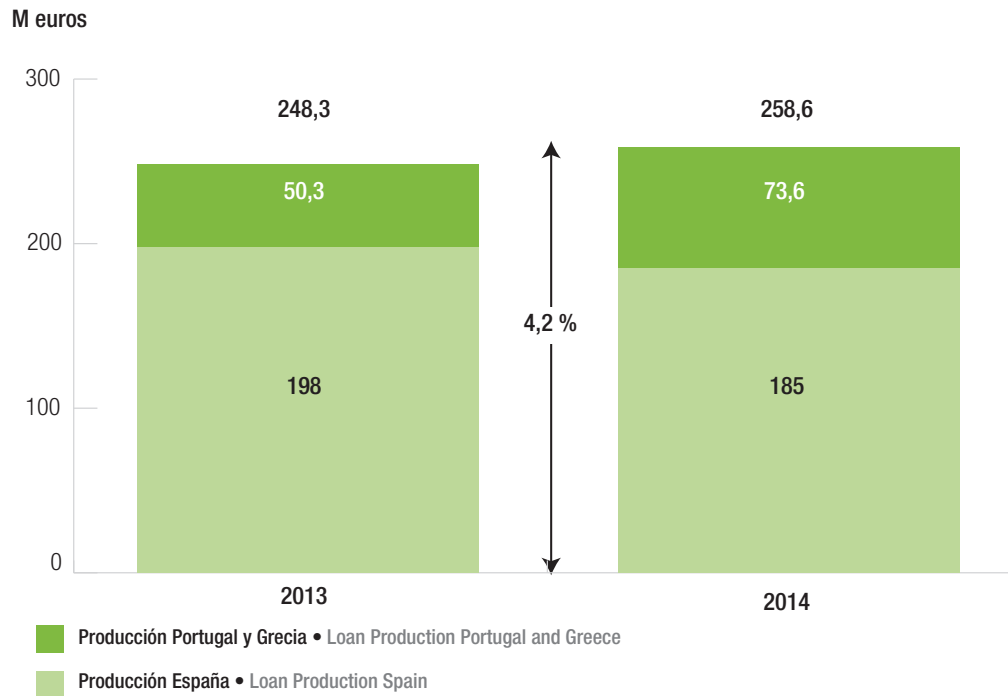
RATIOS DE GESTIÓN CONSOLIDADOS • CONSOLIDATED MANAGEMENT RATIOS

	euros 2014	euros 2013	Variación Variation
Capital Suscrito (M) • Suscribed Capital (M)	98	98	0
Reservas (Tier 1 + resultado ejercicio N) • Reserves (Tier 1)	324,2	343,6	-19,4
Total Tier 1 Computable • Total Tier 1	422,2	441,6	-19,4
Total Tier 2 (Deuda Subordinada + Excesos Genérica) Total Tier 2 Subordinated Debt (Tier 2)	89,3	79,8	9,5
Total Recursos Propios (M) Tier 1+ Tier 2 • Total Equity (M) Tier 1+ Tier 2 (1)	511,5	521,4	-9,8
Coefficiente de Solvencia (Tier 1) • Equity Ratio (Tier 1) (1) (2)	7,06%	7,27%	-0,2%
Coefficiente de Solvencia (Total) • Equity Ratio (Total) (2)	8,56%	8,59%	0,0%
R.O.E.	-4,5%	1,2%	-5,7%
Activos Dudosos > 90 días Gestionados (M) sin "Subjetivos" NPL's > 90 days not Including Subjective Non-performing Loans (M)	1 375	1 428,9	-53,9
Activos Dudosos "Subjetivos" (M) • NPL's Subjective Non-performing Loans (M)	596,8	549,5	47,3
Stock de Inmuebles Adjudicados Gestionados (España, Portugal y Grecia) Nº Repossessed Homes Under Management (Spain, Portugal and Greece)	5 751	4 813	938
Total Provisiones Cartera Crediticia (M) • Total Provisions on Loans (M)	432,3	473,9	-41,7
Total Provisiones Genéricas (M) • Total Generic Provisions (M)	9,3	39,8	-30,5
Total Provisiones Subestándar (M) • Total Substandard Provisions (M)	10,3	29,3	-19
Total Provisiones Específicas (M) sin "Subjetivos" Total Specific Provisions Not Including Subjective Non-performing Loans (M)	364,6	362,4	2,2
Total Provisiones Específicas (M) "Subjetivos" Total Specific Provisions Subjective Non-performing Loans (M)	48	42,5	5,6
Total Provisiones Inmuebles (M) • Total Provisions on Repossessed Homes (M)	147,6	143	4,6
Total Provisiones (M) • Total Provisions (M)	579,8	616,9	-37,1
% NPL's/Gestionados (Balance + Titulizados) > 90 días sin contar "Subjetivos" % NPL's on Loans Managed (Balance Sheet + Securitized) > 90 days Not Including Subjective Non-performing Loans	11,41%	11,41%	0%
% Dudosos Subjetivos • % NPL's Subjective Non-Performing Loans	4,95%	4,39%	0,6%
% Total Dudosos • % NPL's	16,36%	15,80%	0,6%
Tasa Cobertura Dudosos > 90 días + Inmuebles NPL > 90 days + Repossessed Homes Coverage	25,9%	25,6%	0,3%
Ratio de Eficacia Consolidado • Cost/Income	21%	18,4%	2,6%

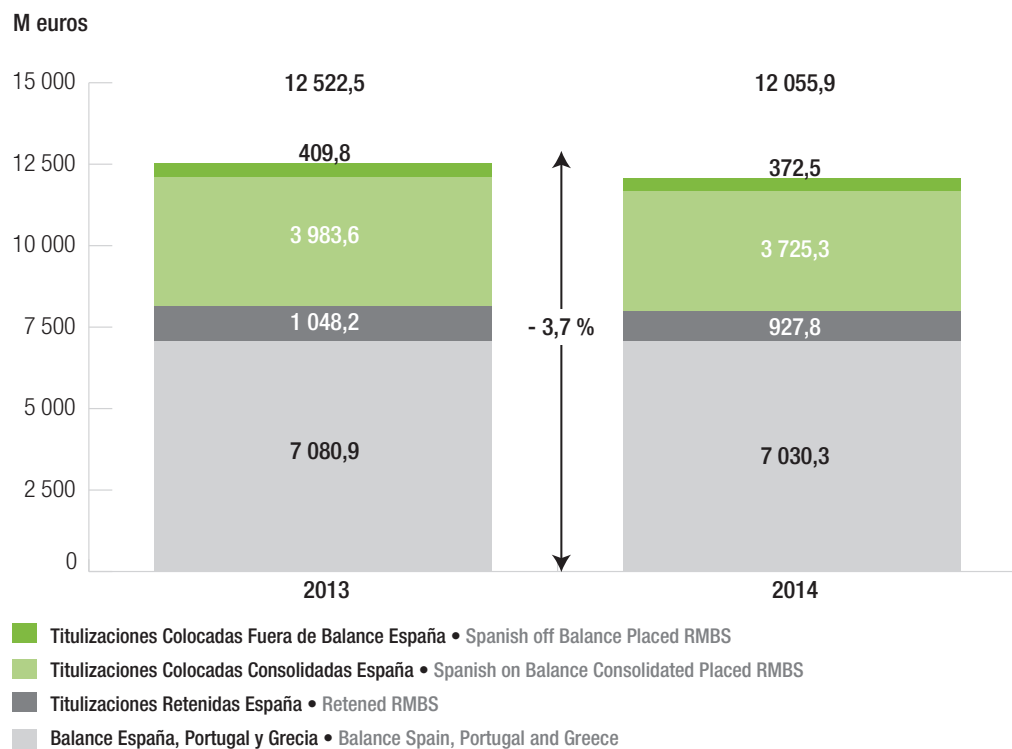
(1): Incorporación del resultado en diciembre de 2014 • Adding at december 2014 profits

(2): Basilea 2 Versión Estándar + Riesgo Operacional Básico • Basel 2 Standard Version + Basic Operational Risk

PRODUCCIÓN CONSOLIDADA • CONSOLIDATED PRODUCTION



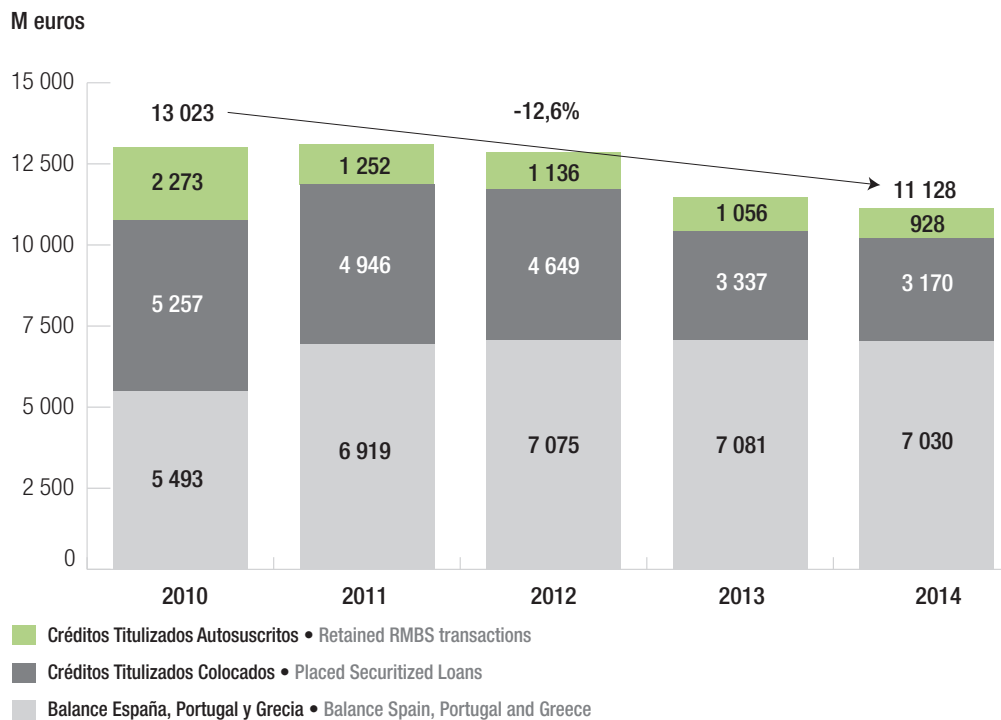
SALDOS VIVOS GESTIONADOS • TOTAL MANAGED LOANS



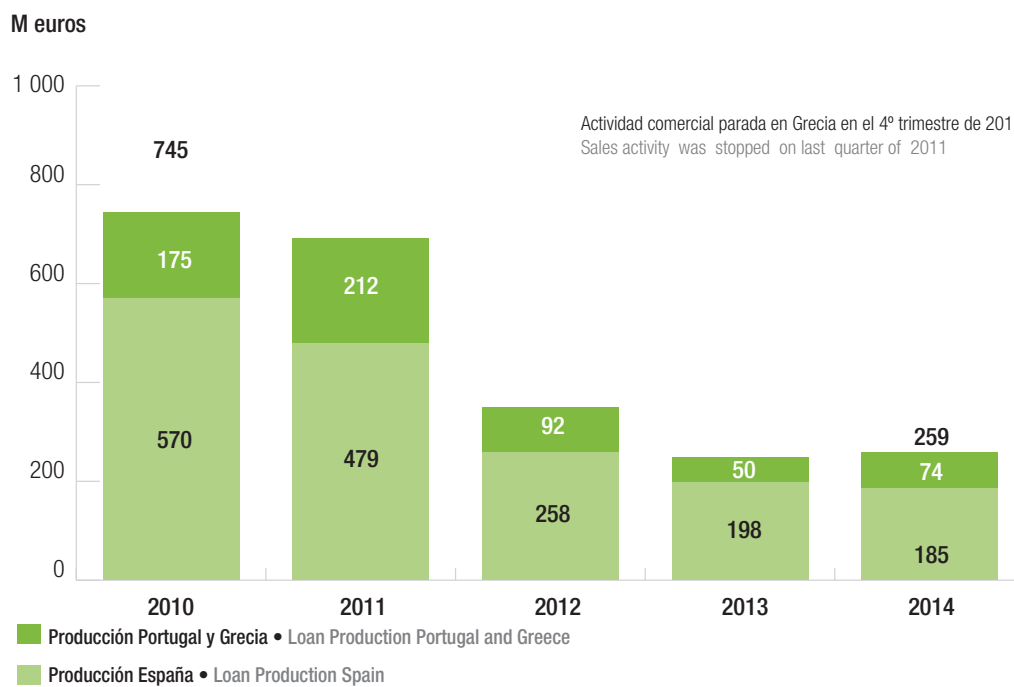
PRINCIPALES MAGNITUDES

Key Data

EVOLUCIÓN DEL SALDO VIVO GESTIONADO • MANAGED LOANS EVOLUTION



EVOLUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN NUEVA • NEW PRODUCTION EVOLUTION

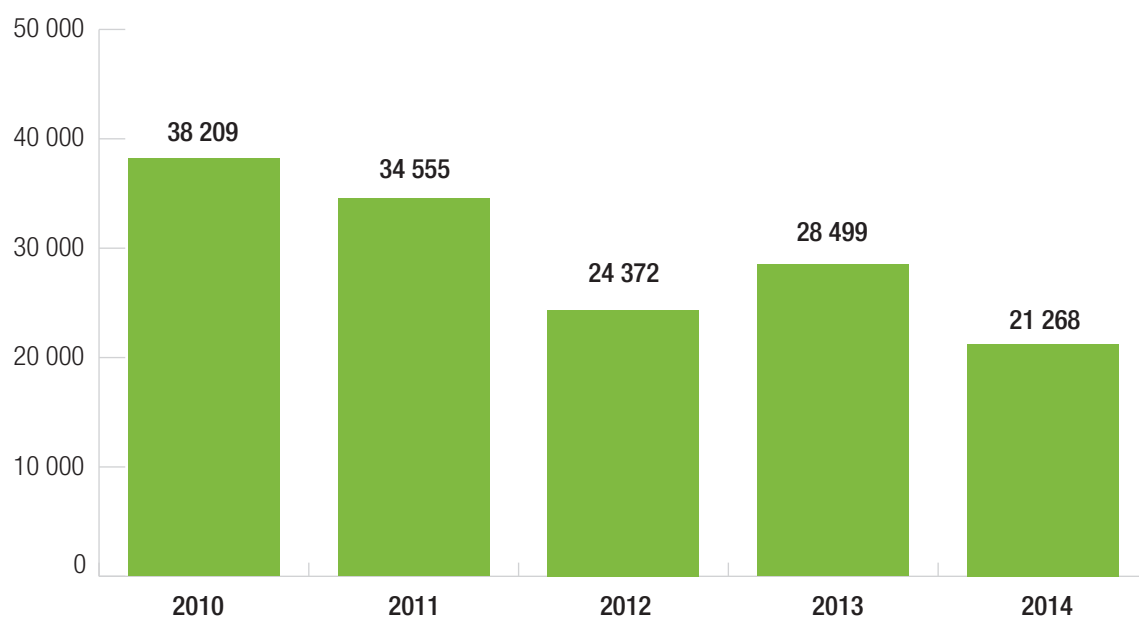


EVOLUCIÓN DE LA PLANTILLA ESPAÑA, PORTUGAL, GRECIA Y COMPRARCASA*
TOTAL EMPLOYEES SPAIN, PORTUGAL, GREECE & COMPRARCASA



* Incluyendo ETT's • Included Temporary Employees

EVOLUCIÓN DE LAS HORAS DE FORMACIÓN (horas/año) • TRAINING (hours/year)



Entorno Mundial

El ejercicio 2014 ha estado marcado por la desigualdad y debilidad de la recuperación en las economías avanzadas, y por la desaceleración de las economías de los mercados emergentes y en desarrollo.

Como nuevos factores que apoyan el crecimiento cabe destacar el drástico descenso de los precios del petróleo así como la depreciación del euro y del yen frente al dólar. No obstante, persistieron las secuelas de la crisis manteniéndose un crecimiento por debajo del global de la economía que en 2014 fue del 3,4%, igual que en 2013.

La divergencia entre las economías desarrolladas fue evidente. En Estados Unidos y Reino Unido la actividad económica ha experimentado un fuerte impulso, con mejoras en el mercado laboral y una política monetaria acomodaticia. Mientras tanto, la zona euro y la economía japonesa han experimentado una recuperación más débil.

El mercado de divisas se ha caracterizado por la fortaleza del dólar y la depreciación del euro y el yen. El cambio US Dólar/Euro al cierre de 2014 se ha situado en 1,21 frente a 1,38 de 2013 y el US Dólar/Yen ha alcanzado 119,86 frente a 144,72 del cierre del año anterior.

Los índices bursátiles internacionales por su parte han obtenido ganancias de entre el 4% y el 8% a cierre de diciembre, con el claro liderazgo de los mercados norteamericanos en términos de rentabilidad: Nasdaq 100 ascendió un 19,4%, S&P 500 un 11,10% y el Dow Jones un 7,62%.

El comportamiento de las bolsas europeas ha sido positivo, la de Bélgica (+12,1%), Suiza (+11,5%) e Irlanda (+10,2%) se han situado por encima de la media mundial. La rentabilidad del IBEX 35 (+7,6%) también ha quedado entre los índices mundiales con alta rentabilidad, por encima del Euro Stoxx 50 (+3,99%) y de las bolsas de Alemania (+4,3%), Italia (+3,7%) y Francia (+1,9%).

Sin embargo, varias de las bolsas europeas han registrado en 2014 resultados negativos en términos de rentabilidad: Grecia (-17,12%), Portugal (-16,29%), Austria (-11,1%) y Reino Unido (-1,30%).

The Worldwide Environment

The 2014 financial year was notable for the disparity and weakness of recovery in the world's leading economies and for the economic slowdown of the emerging and developing markets.

Mention must be made of new growth support factors such as the dramatic drop in oil prices and the devaluation of the euro and the yen against the dollar. However, the after effects of the economic downturn persisted with growth remaining below world growth, which in 2014 was 3.4%, just as it was in 2013.

There was an obvious split among the developed economies. In the United States and United Kingdom economic activity intensified significantly resulting in a drop in unemployment and a more accommodating monetary policy. Meanwhile, in the Eurozone and Japan economic recovery was weaker.

The outstanding feature of the foreign exchange market was the strength of the dollar and the depreciation of the euro and the yen. At the end of 2014 the US Dollar/Euro exchange rate stood at 1.21 compared with the 2013 figure of 1.38 while the US Dollar/Yen rate ended last year at 119.86 as against the 144.72 of the close of the 2013 financial year.

For their part, the international stock markets saw earnings rise by between 4 and 8% up to the end of December with the US markets coming out clearly on top in terms of profitability: The NASDAQ 100 rose by 19.4%, The S&P 500 by 11.1% and The Dow Jones by 7.62%.

The European markets put in a positive performance, with Belgium (+12.1%), Switzerland (+11.5%) and Ireland (+10.2%) all ending 2014 above the worldwide average. The profitability of Spain's IBEX 35 (+7.6%) was also among the world's most profitable indices and ended last year above The Euro Stoxx 50 (+3.99%) and the stock markets of Germany (+4.3%), Italy (+3.7%) and France (+1.9%).

Having said this, in 2014 several European markets reported negative results with respect to profitability: Greece (-17.12%), Portugal (-16.29%), Austria (-11.1%) and the UK (-1.30%).

	PIB % Media Anual Average GDP				Crecimiento Anual Bolsas Annual Growth Stock Exchange			Inflación Anual Annual Inflation				Desempleo-Media Anual Unemployment-Annual Average			
	2011	2012	2013	2014	12/'11	13/'12	14/'13	2011	2012	2013	2014	2011	2012	2013	2014
EE.UU. (a)	1,8	2,3	2,2	2,4	7%	27%	8%	3,0	1,7	1,5	0,8	8,9	8,1	7,4	6,2
Japón	-0,4	1,7	1,6	0,0	23%	57%	7%	-0,2	-0,1	1,6	2,4	4,6	4,3	4,0	3,6
Zona EURO	1,6	-0,7	-0,4	0,9	14%	18%	1%	2,7	2,2	0,8	-0,2	10,2	11,4	12,0	11,6
Alemania (a)	3,4	0,6	0,2	1,6	29%	25%	3%	2,3	2,0	1,2	0,1	6,0	5,4	5,2	5,0
Francia (a)	2,0	0,4	0,4	0,4	15%	18%	-1%	2,7	1,5	0,8	0,1	9,6	9,8	10,3	10,3
España (a)	0,1	-2,1	-1,2	1,4	-5%	21%	4%	2,4	2,9	0,2	-1,0	21,7	24,8	26,1	24,5
Portugal	-1,3	-3,3	-1,4	0,9	3%	16%	-27%	3,5	2,1	0,2	-0,3	12,9	15,8	16,4	14,1
Grecia	-7,1	-6,6	-4,0	0,7	33%	28%	-29%	2,2	0,3	-1,8	-2,5	17,7	24,5	27,5	26,5

Fuente • Source: Eurostat + UCI
(a): (Base 2000)

En este contexto internacional, entre las economías avanzadas, la de Estados Unidos ha experimentado el crecimiento económico más fuerte, gracias a la solidez de la demanda privada apoyada en las favorables condiciones financieras. Ello ha sido posible gracias a la adopción de un presupuesto expansivo con aumento de los límites de la deuda federal.

Como datos básicos de la economía de EE UU cabe destacar el aumento del PIB en 2014 que ha sido del 2,4% frente al 1,9% del año anterior, la creciente creación de empleo y el abaratamiento de la energía que han impulsado el consumo. Sin embargo la balanza comercial no ha sido positiva, las importaciones crecieron 10,1% mientras que las exportaciones lo hicieron sólo un 3,2%. La Reserva Federal ha mantenido su política monetaria expansiva de recompras con el fin de animar la economía y mantener el crédito durante todo 2014.

En Japón, por su parte, la recuperación está siendo más inestable. Aunque en 2014 se han suavizado las presiones inflacionarias y aumentado la confianza, la economía nipona ha sufrido una disminución del PIB de 0,1%, fruto de la reducción del consumo, de los altos niveles de deuda pública heredados del pasado y de un crecimiento potencial cada vez más reducido.

El aumento del impuesto sobre el consumo ha supuesto una contracción de la demanda interna superior a la prevista. El Banco Central de Japón, ha aplicado una política monetaria más expansiva que ha ayudado a elevar la inflación y las expectativas sobre la misma.

Las economías emergentes también han tenido un comportamiento divergente, la distinción principal radica entre los exportadores netos de petróleo y materias primas –América Latina, Rusia y países del entorno– y el resto.

Remaining in the international arena, of the advanced economies it was the United States that enjoyed the strongest economic growth thanks to the solidity of private demand and the support of favourable financial conditions. This was made possible thanks to the adoption of an expansive budget combined with an expansion of federal debt limits.

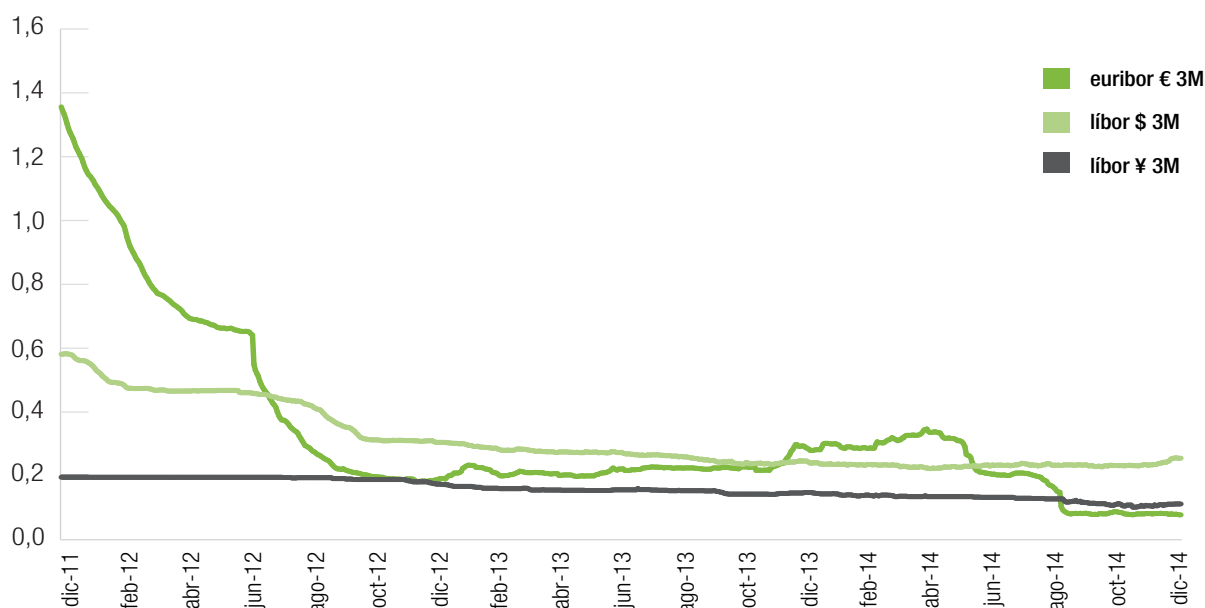
With respect to 2014, the most outstanding basic US economic figures were a rise in GDP, which ended the year at 2.4%, compared with the 1.9% of the previous year, combined with increased employment and cheaper energy, all of which boosted consumption. However, the US trade balance did not fare so well, with imports growing by 10.1% while exports grew by a mere 3.2% over the same period. The Federal Reserve continued with its expansive repurchasing monetary policy aimed at stimulating the economy and maintaining credit throughout 2014.

In Japan, on the other hand, economic recovery is proving to be more unstable. Despite a flattening out of inflationary pressures and an increase of confidence in 2014, the Japanese economy suffered a 0.1% drop in GDP as a consequence of reduced consumption, of the high levels of public debt inherited from the past and of an ever lower potential growth.

The consumption tax increase resulted in a higher-than-forecast contraction of domestic demand. The Japanese Central Bank also applied a more expansive monetary policy that helped raise inflation and CPI forecasts.

Last year also saw performance levels vary among the emerging economies, with this difference being most obvious between the net exporters of oil and raw materials –Latin America, Russia and its satellite states– and the rest.

TIPOS A CORTO PLAZO DE 3 MESES • SHORT TERM 3 MONTH INTEREST RATE



La economía China ha experimentado durante 2014 un incremento interanual del PIB del 7,4% un menor crecimiento que el del ejercicio anterior (7,7%). Esta disminución ha estado asociada al cambio de su patrón de crecimiento, por el que se promueve el aumento del consumo interno y la reducción del peso de las exportaciones y de la inversión pública.

América Latina con un crecimiento conjunto del PIB del 1,3%, un 1,6% menos que el año anterior, ha tenido un comportamiento dispar con un debilitamiento de las economías brasileña, argentina y venezolana, y mejoría de la mejicana con un incremento del PIB del 2,1%, un 0,7% más que el ejercicio anterior.

Brasil, ha finalizado 2014 con un incremento del PIB del 0,1% frente a un 2,3% en 2013. Esto se debe, entre otras razones, a la reducción de la inversión extranjera, y a la disminución de la rentabilidad del crudo. Además 2014 ha estado marcado por una inflación persistente en torno al 6,5% anual, un constante déficit fiscal y un fuerte descenso de las exportaciones.

La zona euro ha experimentado una notable mejoría, con un incremento del PIB del 0,9% frente a una disminución de -0,5% el ejercicio anterior. Los incrementos de crecimiento más significativos se han producido en España y Alemania, que han pasado de -1,2% en 2013 a +1,4% en 2014, y de un +0,2% a un +1,6% respectivamente.

Este aun tímido crecimiento es resultado principalmente de la evolución positiva de las economías con más peso en la Unión, por un lado el crecimiento de España, Alemania y Francia y, por otro la reducción de la caída del PIB experimentada por Italia con respecto al ejercicio 2013.

In 2014 the Chinese economy underwent a year-on-year GDP increase of 7.4%, namely slightly less than that of the previous financial year (7.7%). This decrease has been associated with the change of the country's growth pattern, which encourages an increase of domestic consumption while reducing the number of exports and the amount of public investment.

With an overall growth of 1.3% of its GDP, 1.6% less than in the previous year, Latin America as a whole performed erratically. On the one hand there was a weakening of the Brazilian, Argentinean and Venezuelan economies, while on the other Mexico enjoyed a 2.1% growth of its GDP, 0.7% up on 2013.

Brazil ended 2014 with a 0.1% increase in its GDP compared with +2.3% in 2013. This was due, among other factors, to a drop in foreign investment and the reduction of oil prices. Furthermore, 2014 will be remembered for a persistent yearly inflation rate of around 6.5%, a constant fiscal deficit and a sharp drop in exports.

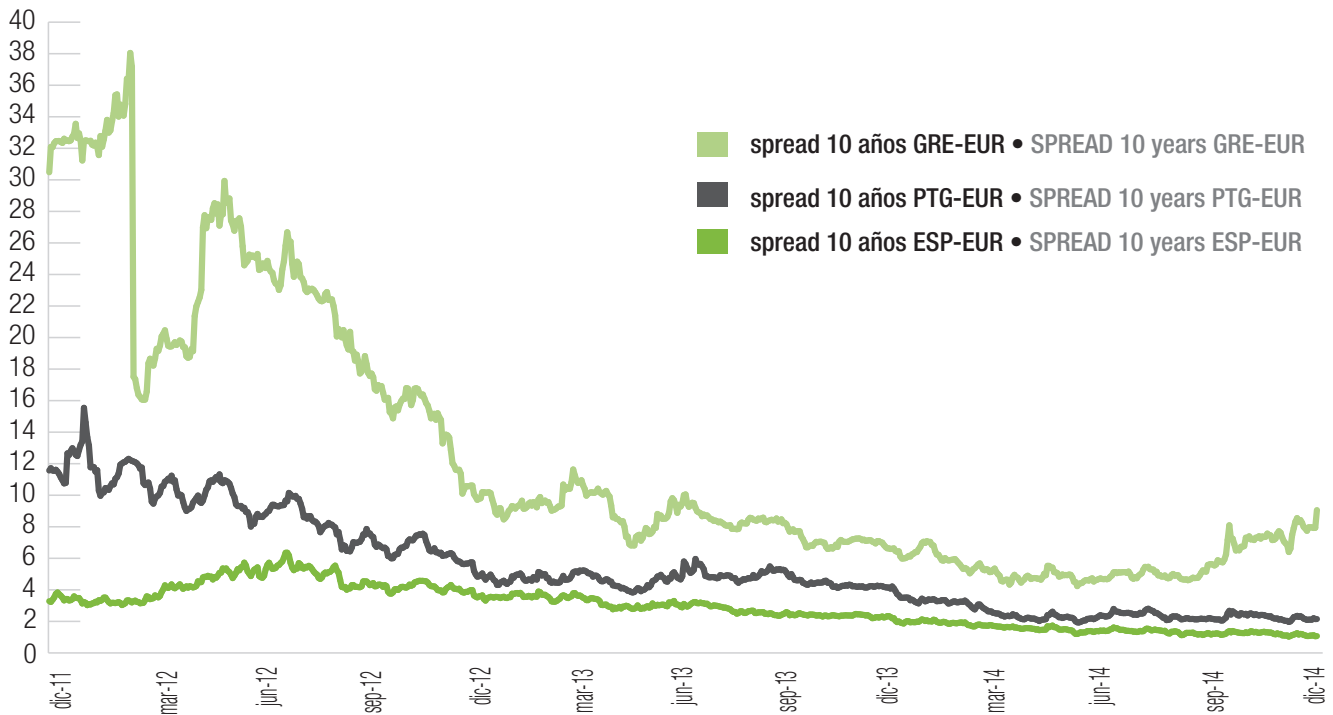
The Eurozone, however, experienced a notable improvement with a GDP increase of 0.9% as opposed to the -0.5% of the previous financial year. The most significant growth increases occurred in Spain and Germany, whose GDPs grew from -1.2% to +1.4% and from +0.2% to +1.6% respectively.

This as yet timid growth is mainly the result of the positive development of the EU's most powerful economies; on the one hand the growth enjoyed by Spain, Germany and France and, on the other, the slowdown in the fall of GDP experienced by Italy with respect to the 2013 financial year.

TIPOS A LARGO PLAZO BONOS 10 AÑOS • LONG TERM INTEREST RATES 10 YEARS BONDS



SPREAD SOBERANO 10 AÑOS ESPAÑA - PORTUGAL - GRECIA CON REFERENCIA ALEMANA
SOVEREIGN SPREAD 10 YEARS SPAIN - PORTUGAL- GREECE WITH GERMAN BENCHMARK



El BCE ha continuado con la política de bajos tipos de interés, situándolos en un nuevo mínimo histórico al bajarlos de 0,15% a 0,05%.

Además de la política de bajos tipos de interés, el BCE ha proseguido con la de proporcionar financiación adicional, a fin de incentivar el crédito bancario. Entre las medidas adoptadas en 2014 cabe destacar los anuncios en junio de las operaciones de financiación a largo plazo por valor de 400.000 millones de euros, y la de septiembre de compra de bonos de titulización y cédulas hipotecarias por 300.000 millones de euros.

En este contexto, la prima de riesgo española ha descendido más de 100 puntos básicos con respecto al ejercicio anterior, situándose en 113 puntos básicos a cierre de 2014 frente a los 223 en 2013. Por su lado, la prima de riesgo italiana ha bajado a 134 puntos básicos desde los 221 en 2013.

The ECB continued with its policy of low interest rates by dropping them by 0.15 pp to a new record low of 0.05%.

Alongside its low interest rates policy, the ECB persisted with its strategy of providing additional financing in order to encourage bank loans. Among the measures adopted in 2014 special mention must be made of two announcements, the first made in June regarding long-term financing operations valued at 400 billion euros, and the second in September involving the purchase of asset-backed securities and mortgage bonds for 300 billion euros.

Against this backdrop the Spanish risk premium fell by more than 100 base points with respect to the previous financial year to end 2014 at 113 base points compared to the 223 at which 2013 closed. Elsewhere, the Italian risk premium fell to 134 base points from the 221 at which it closed 2013.

España

El año 2014 se ha caracterizado por ser el comienzo de la recuperación de la economía española, si bien se ha producido paulatinamente. Entre los factores que lo han posibilitado se encuentran las medidas de ajuste aplicadas en años precedentes, la caída del precio del petróleo, la depreciación del euro y las medidas de liquidez adoptadas por el BCE, mediante la compra de deuda pública y privada. El año ha estado marcado por una tasa positiva de crecimiento que se ha situado en un 1,4% en el conjunto de 2014.

Según el Instituto Nacional de Estadística este incremento se basa fundamentalmente en al aumento del consumo de los hogares, que representa el 56% de la demanda nacional, variable sustancial en el PIB español.

En 2014 las exportaciones han registrado un aumento interanual del 2,5%. Aunque las exportaciones reales de bienes se desaceleraron, la variación de las exportaciones españolas han superado la media de la zona euro (1,8%) y de la Unión Europea (1,3%), así como a las de otras de las grandes economías, como Italia (2,0%), Francia (-0,2%) y Reino Unido (-11,1%).

El aumento de la demanda exterior se ha producido con un crecimiento de venta de bienes al resto del mundo y un gran avance en el sector del turismo.

Asimismo, el precio de los bienes y servicios se ha reducido. A cierre de 2014 el IPC ha experimentado una caída del 1%, que se explica, entre otros, por el descenso de la cotización internacional del petróleo.

Spain

2014 will be remembered as the beginning, albeit gradual, of the recovery of the Spanish economy. The factors that made this possible include the adjustment measures applied in previous years, the fall of the price of oil, the depreciation of the euro and the liquidity measures adopted by the ECB involving the purchase of public and private debt. The year will also be remembered for its positive growth rates, which stood at 1.4% in 2014 as a whole.

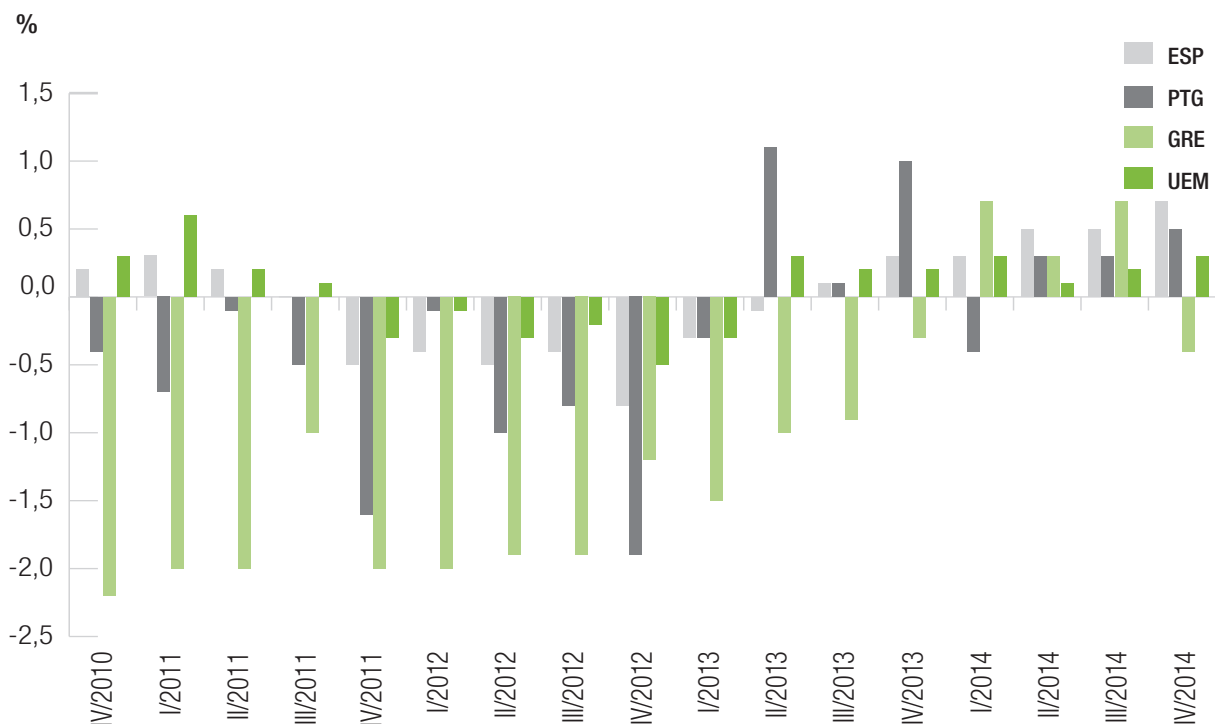
According to the National Institute of Statistics this increase is fundamentally based on a rise in household consumption, which represents 56% of domestic demand and a substantial variable in Spanish GDP.

In 2014 exports reported a year-on-year increase of 2.5%. Although the real exports of goods experienced a slowdown, the variation of Spanish exports exceeded the average of the Eurozone (1.8%) and of the European Union (1.3%), as well as that of the other major economies such as Italy (2%), France (-0.2%) and the United Kingdom (-11.1%).

The increase in foreign demand was the result of a growth in the sale of goods to the rest of the world and the huge strides made in the tourism sector.

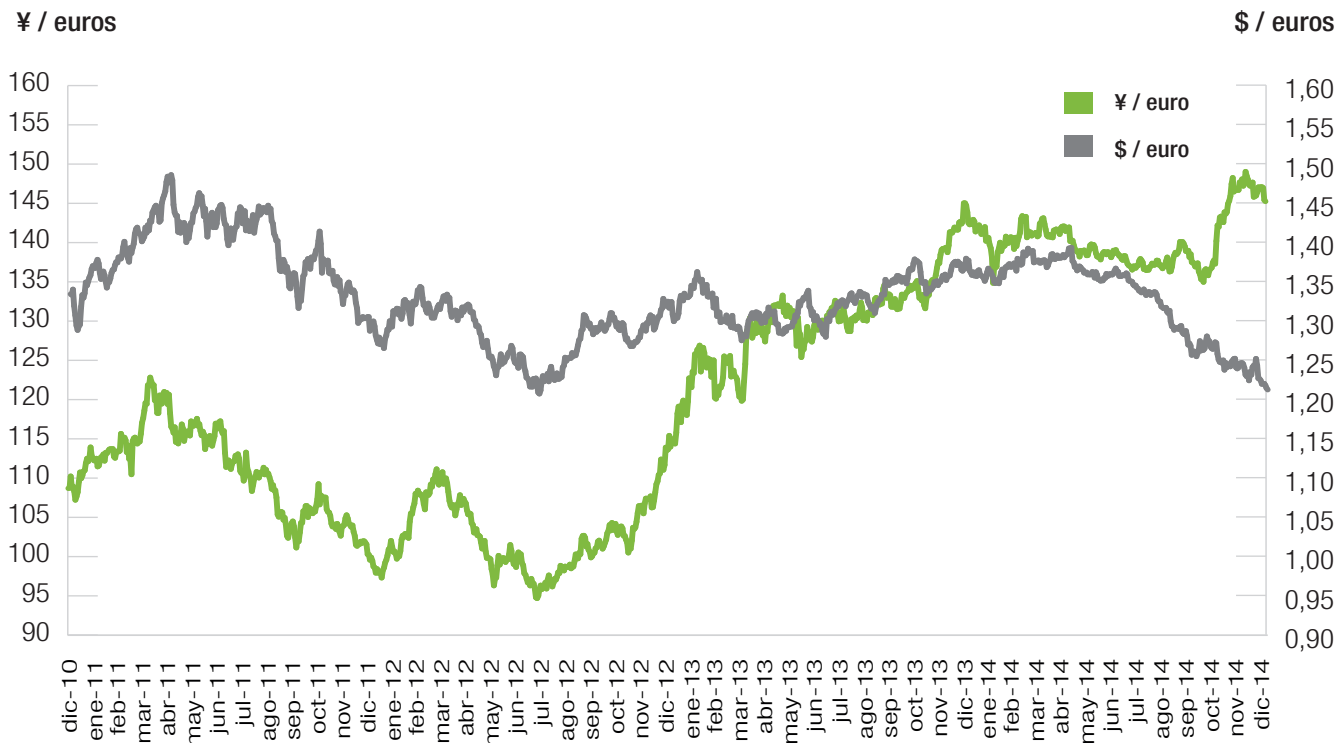
At the same time the price of goods and services fell. By the end of 2014 the CPI had dropped back by 1%, with one explanation for this being the drop in international oil prices.

VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB • QUARTERLY VARIATION GDP

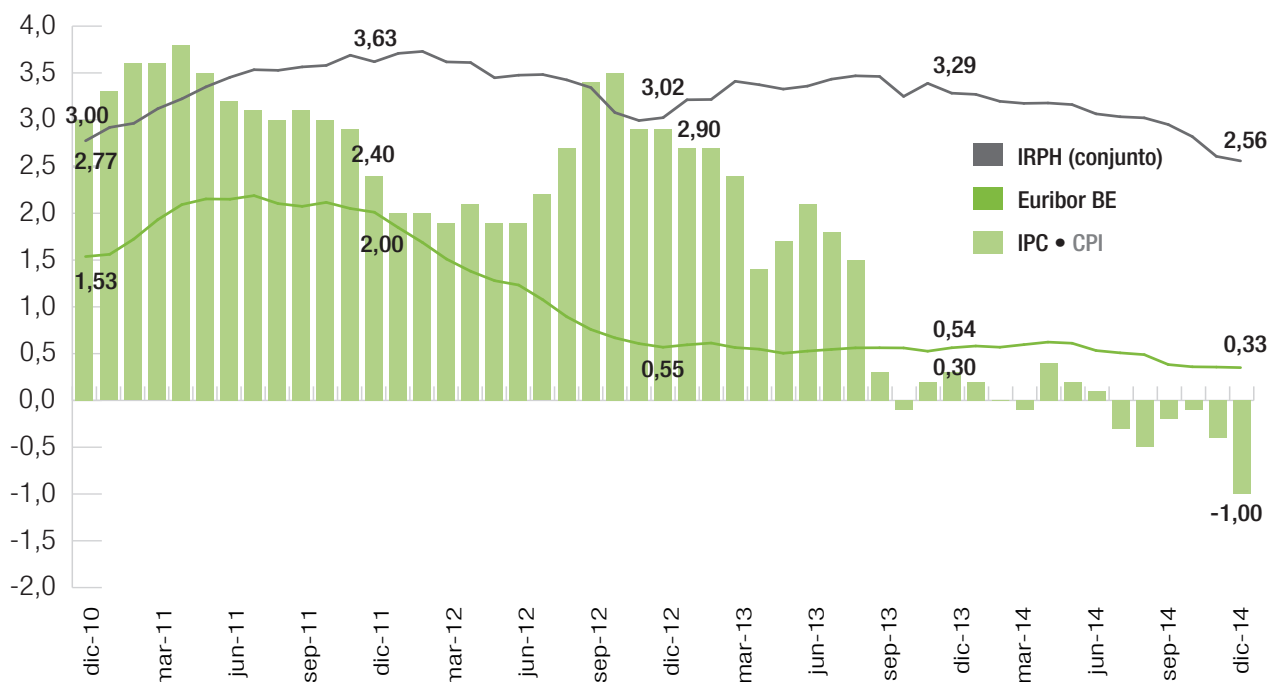


Fuente • Source: Eurostat

TIPOS DE CAMBIO • FOREX



EVOLUCIÓN EURIBOR 12 MESES - IRPH - IPC • EURIBOR 12 MONTHS - IRPH - CPI



La mejora de la economía española se fundamenta en gran parte en la rectificación de los desequilibrios de ejercicios anteriores y la mejoría del sistema macro-financiero. Los recortes de gastos, subidas de impuestos y las reformas de la legislación laboral y del sistema financiero se han traducido en reducción del déficit, de los costes laborales y el aumento de crédito a las empresas.

Según la encuesta de población activa en el conjunto de 2014 el crecimiento medio del empleo ha sido del 1,2% que contrasta con el descenso observado en 2013 (-2,8%), es el primer dato positivo tras seis años consecutivos de caídas y la recuperación ha sido generalizada en todos los sectores de actividad.

El dinamismo en el empleo ha supuesto una reducción del número de desempleados en 441.000 personas en el promedio del año cerrando el ejercicio en casi 5,5 millones, un 8,1% menos en términos interanuales.

La tasa de paro ha experimentado un recorte de 2 puntos en el conjunto de 2014, hasta alcanzar el 23,7% a cierre del año.

Mercado Hipotecario e Inmobiliario

Los mercados de capitales en España han evolucionado positivamente durante el ejercicio 2014 hacia una mayor estabilidad y afianzamiento. A ello han contribuido principalmente los resultados favorables de la economía española, la mejora de la solvencia del sistema financiero español (según el ejercicio de Evaluación Global del BCE), la revisión positiva del rating de España por varias agencias crediticias y el nuevo programa de compras de Titulizaciones (ABSPP) y Covered Bonds (CBPP3) del BCE.

To a great extent the recovery of the Spanish economy is based on the correction of the imbalances of previous financial years and the improvement of the macro-financial system. Spending cuts, increased taxation and labour legislation and financial system reforms have all contributed towards cutting the deficit and labour costs and increasing the amounts being loaned to companies.

According to a survey carried out with respect to the working population, taking 2014 as a whole employment grew by an average of 1.2%, which is in sharp contrast with the loss of jobs observed in 2013 (-2.8%). These are the first positive figures following six consecutive years of lost jobs, and this recovery was generalised across all sectors of activity.

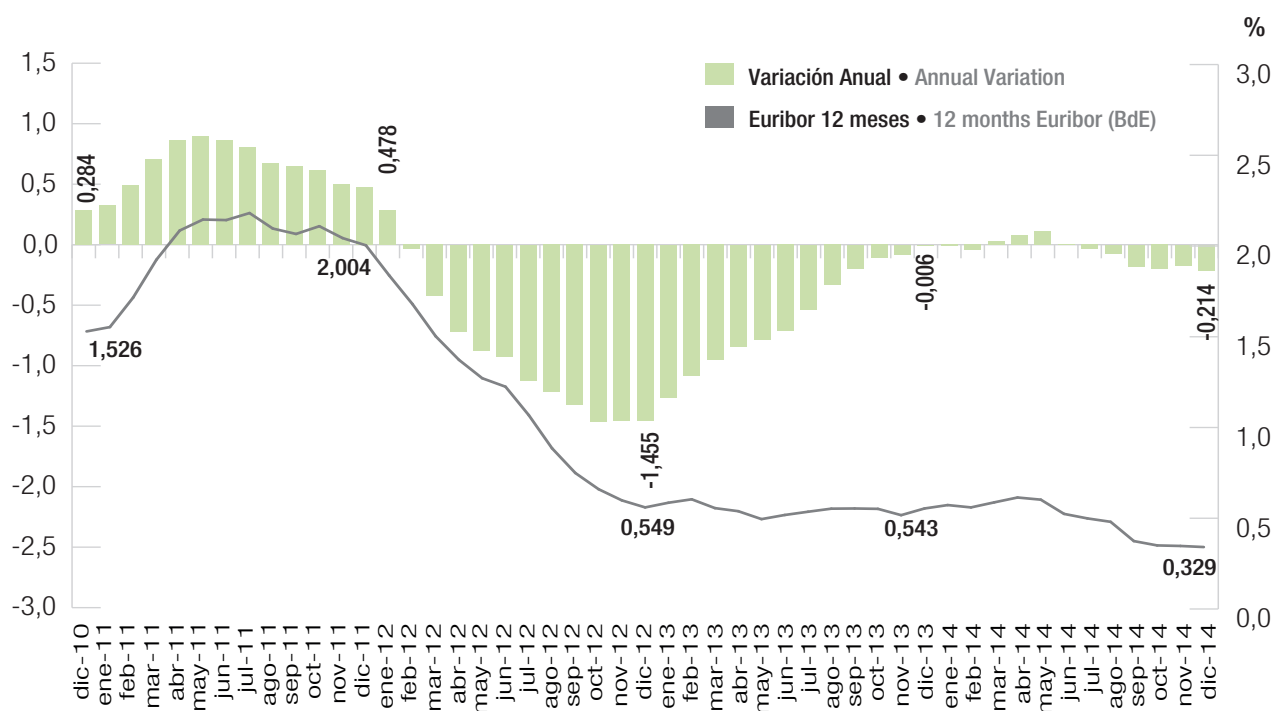
This newfound dynamism with respect to employment translated into a reduction of the number of people out of work of 441,000 over the year, which closed with almost 5.5 million still jobless, namely 8.1% less in year-on-year terms.

The unemployment rate fell by 2 percentage points during 2014 as a whole to end the year at 23.7%.

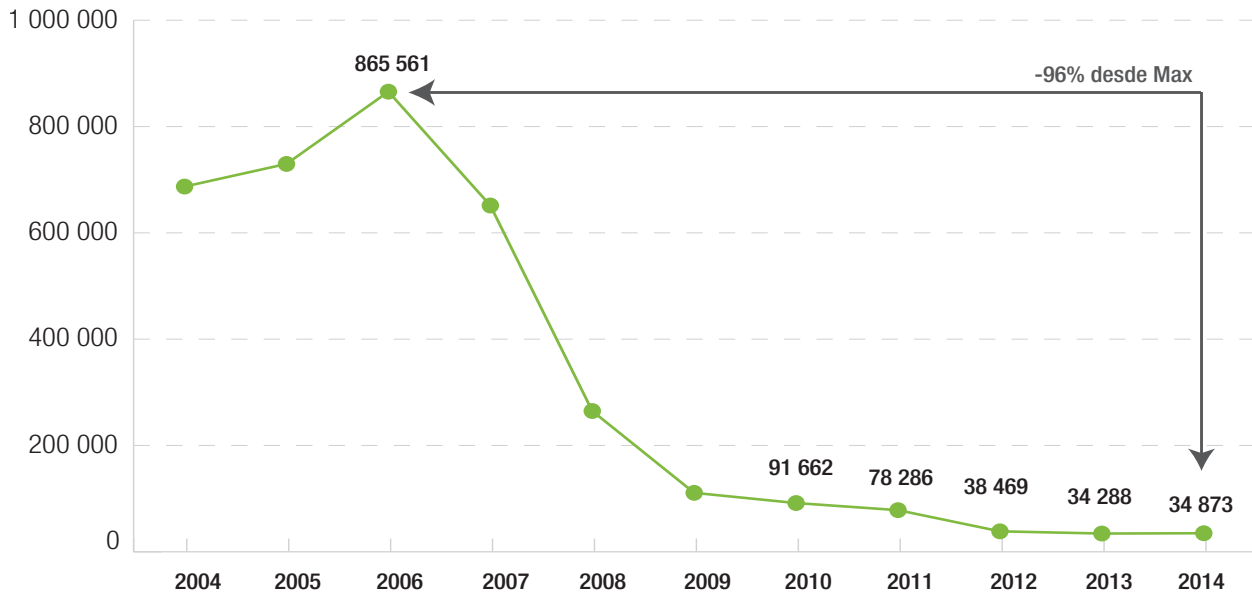
The Real Estate and Mortgage Market

The capital markets in Spain developed positively throughout the 2014 financial year to achieve a greater stability and strength. This was mainly due to the favourable results of the Spanish economy, the improvement of the solvency of the Spanish financial system (according to the ECB's Global Assessment Exercise), the positive review of Spain's rating by several credit agencies and the ECB's new Securities (ABSPP) and Covered Bonds (CBPP3) purchasing programme.

VARIACIÓN INTERANUAL EURIBOR BANCO DE ESPAÑA • ANNUAL VARIATION EURIBOR BANK OF SPAIN



NÚMERO DE VIVIENDAS LIBRES INICIADAS EN ESPAÑA • HOUSES BUILT IN SPAIN



Fuente • Source: Mº de Fomento

En ese contexto el capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas se ha situado en 20.727,6 millones, lo que representa un 3,8% más que el año anterior, con una tendencia creciente a lo largo del año.

Desde el inicio de la crisis, en términos interanuales, los precios inmobiliarios han registrado su menor descenso, un -0,3%. El precio medio del metro cuadrado construido de la vivienda libre en España se sitúa a fin de 2014 en 1.463,1 euros (Estadística del valor tasado de la vivienda del Ministerio de Fomento). En particular, en el cuarto trimestre de 2014 se ha registrado un aumento del 0,3% con respecto al anterior trimestre. Todos estos datos avalan la estabilización en la evolución del precio de la vivienda en España.

Las comunidades con mayores aumentos de precios han sido Cantabria (+3,6%), Islas Baleares (+2,4%), Comunidad Valenciana (+0,6%) y Madrid (+0,5%). Frente a ellas, Asturias (-5,2%), Navarra (-4,2%), Castilla y León (-3,7%) y La Rioja (-2,8%) han tenido los mayores descensos.

En el mercado secundario, según datos proporcionados por AIAF, el volumen total de nuevos títulos hipotecarios admitidos a cotización (cédulas hipotecarias y activos hipotecarios titulizados) ha alcanzado los 41.748 millones de euros a lo largo de 2014, esto es un incremento del 19,5% con respecto a 2013.

Las cédulas hipotecarias continuaron siendo el instrumento más utilizado, aunque con un pequeño descenso en el volumen emitido respecto a 2013. En 2014 se han emitido cédulas por importe total de 24.438 millones de euros, lo que representa un descenso interanual de 3,8%.

Against this backdrop the capital loaned for home mortgage purposes ended 2014 at 20.7276 billion euros, which was 3.8% more than the previous year, with there being an upward trend throughout the year.

In year-on-year terms house prices fell by -0.3%, the lowest reduction since the onset of the economic downturn. The average constructed square metre price of freehold dwellings in Spain closed 2014 at 1,463.1 euros (Statistic regarding the appraised value of the dwelling issued by the Spanish Ministry for Development). In particular, in the fourth quarter of 2014 an increase of 0.03% was reported with respect to the previous quarter. All these figures show that house prices are beginning to level out in Spain.

The autonomous regions to enjoy the highest house price rises last year were Cantabria (+3.6%), The Balearic Islands (+2.4%), Valencia (+0.6%) and Comunidad de Madrid (+0.5%). On the other hand, Asturias (-5.2%), Navarra (-4.2%), Castilla-León (-3.7%) and La Rioja (-2.8%) suffered the most severe price reductions.

According to figures provided by the Association of Financial Asset Intermediaries (AIAF), in the secondary market the volume of new mortgage securities traded (mortgage notes and securitised mortgage assets) reached 41.748 billion euros in 2014, representing an increase of 19.5% with respect to 2013.

Mortgage notes continued to be the most used instrument, although the volume issued did fall slightly with respect to 2013. The total amount of mortgage notes issued in 2014 was 24.438 billion euros, representing a year-on-year drop of 3.8%.

EVOLUCIÓN DE PRECIOS DE LA VIVIENDA EN ESPAÑA • HOUSING PRICE IN SPAIN

	Vivienda Nueva • New Home euro/m ²						Vivienda de Segunda Mano • Used Housing euro/m ²					
	2011	2012	2013	2014	DIF. 2014-'13	DIF. 2014-'11	2011	2012	2013	2014	DIF. 2014-'13	DIF. 2014-'11
Andalucía	1 725	1 591	1 445	1 395	-3,5%	-19,1%	1 605	1 525	1 398	1 338	-4,3%	-16,6%
Aragón	1 645	1 595	1 431	1 354	-5,4%	-17,7%	1 717	1 590	1 401	1 343	-4,1%	-21,8%
Asturias	1 749	1 710	1 670	1 569	-6,0%	-10,3%	1 259	1 219	1 116	1 047	-6,2%	-16,8%
Baleares	2 422	2 120	1 995	1 949	-2,3%	-19,5%	2 069	1 912	1 812	1 749	-3,5%	-15,5%
Canarias	1 700	1 426	1 330	1 292	-2,9%	-24,0%	1 625	1 382	1 234	1 222	-1,0%	-24,8%
Cantabria	1 815	1 772	1 539	1 417	-7,9%	-21,9%	1 924	1 742	1 545	1 450	-6,1%	-24,6%
Castilla La Mancha	1 222	1 118	1 006	943	-6,3%	-22,8%	1 139	1 066	940	888	-5,5%	-22,0%
Castilla-León	1 390	1 315	1 176	1 083	-7,9%	-22,1%	1 208	1 166	1 056	1 013	-4,1%	-16,1%
Cataluña	2 235	2 148	2 016	1 968	-2,4%	-11,9%	2 105	1 918	1 748	1 704	-2,5%	-19,0%
Extremadura	1 203	1 163	1 060	1 005	-5,2%	-16,5%	975	964	871	826	-5,2%	-15,3%
Galicia	1 465	1 297	1 182	1 125	-4,8%	-23,2%	1 289	1 204	1 144	1 116	-2,4%	-13,4%
La Rioja	1 525	1 501	1 366	1 238	-9,4%	-18,8%	1 202	1 172	1 069	985	-7,9%	-18,1%
Madrid	2 298	2 125	1 956	1 908	-2,5%	-17,0%	2 475	2 077	1 949	1 885	-3,3%	-23,8%
Murcia	1 481	1 301	1 152	1 109	-3,7%	-25,1%	1 290	1 129	1 001	969	-3,2%	-24,9%
Navarra	1 928	1 841	1 659	1 589	-4,2%	-17,6%	1 798	1 704	1 545	1 433	-7,2%	-20,3%
Pais Vasco	2 725	2 605	2 457	2 380	-3,1%	-12,7%	2 690	2 447	2 232	2 131	-4,5%	-20,8%
Valencia	1 520	1 417	1 309	1 267	-3,2%	-16,6%	1 283	1 193	1 085	1 042	-4,0%	-18,8%
Valores Medios Average Price per m ²	1 768	1 650	1 515	1 447	-4,5%	-18,2%	1 627	1 495	1 362	1 302	-4,3%	-19,9%

Fuente • Source: Valtecnica Sociedad de Tasación

Por otro lado, al igual que en 2013, existe una tendencia al alza de emisión de bonos de titulización de activos. Durante 2014 se han emitido títulos por importe de 17.310 millones de euros, lo que supone casi el doble del valor de 2013, 9.528 millones de euros.

El saldo vivo de títulos hipotecarios en circulación se ha situado en 401.231 millones de euros, lo que supone una reducción de un 11% con respecto a los registrados en 2013.

Portugal

Tras un exitoso final del programa de ayuda del Fondo Monetario Internacional, el Banco Central Europeo y la Unión Europea, en junio de 2014 y un entorno macroeconómico más próspero, las cifras de los grandes indicadores han mejorado en 2014.

El PIB, de acuerdo con el INE, ha crecido un 0,9% y la previsión es que mantenga esta tendencia alcista en 2015. El desempleo se ha reducido, y ha pasado de un 16,2% en 2013 a un 13,9% a final de 2014. Aunque el entorno ha mejorado, la inflación ha sido negativa con una cifra de -0,28%, siguiendo la tendencia a la baja de 2013 que fue del -0,27%.

On the other hand, just as in 2013 there was an upward trend in the issue of securitised asset bonds. In 2014 bonds to the value of 17.31 billion euros were issued, which almost doubled the 9.528 billion euros issued in 2013.

The active mortgage loan balance in circulation to December stood at 401.231 billion euros, which translates into a reduction of 11% with respect to those reported in 2013.

Portugal

Following the successful conclusion of the International Monetary Fund, European Central Bank and European Union aid programme in June 2014 and thanks to a more prosperous macroeconomic environment, the figures of the major indicators improved in 2014.

According to the National Institute of Statistics, Portuguese GDP grew by 0.9% last year and this upward trend is forecast to continue in 2015. Unemployment fell from 16.2% in 2013 to 13.9% at the end of 2014. Although the economic environment improved, inflation was negative at -0.28%, thereby continuing the downward trend of 2013, which was -0.27%.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN PORTUGAL • HOUSING PRICE IN PORTUGAL

	Vivienda Nueva • New Home euro/m ²						Vivienda de Segunda Mano • Used Housing euro/m ²					
	2011	2012	2013	2014	DIF.2014-13	DIF.2014-'11	2011	2012	2013	2014	DIF.2014-13	DIF.2014-'11
Aveiro	828	787	757	755	-0,3%	-8,8%	768	745	725	713	-1,7%	-7,2%
Beja	1 010	964	924	925	0,1%	-8,4%	890	868	845	821	-2,8%	-7,7%
Braga	958	907	845	844	-0,1%	-11,9%	668	642	621	609	-1,9%	-8,8%
Bragança	677	625	601	605	0,7%	-10,6%	622	602	581	564	-3,0%	-9,4%
Castelo Branco	725	687	662	663	0,2%	-8,6%	638	614	596	590	-0,9%	-7,5%
Cidade Lisboa	1 910	1 787	1 710	1 711	0,1%	-10,4%	1 493	1 398	1 325	1 356	2,3%	-9,2%
Cidade Porto	1 472	1 375	1 295	1 297	0,2%	-11,9%	1 245	1 194	1 137	1 117	-1,8%	-10,3%
Coimbra	1 107	1 045	997	995	-0,2%	-10,1%	870	827	788	789	0,2%	-9,3%
Évora	1 035	975	928	930	0,2%	-10,1%	737	714	694	670	-3,4%	-9,0%
Faro	1 435	1 355	1 297	1 295	-0,2%	-9,8%	1 210	1 177	1 152	1 109	-3,7%	-8,3%
Grande Lisboa	998	927	872	875	0,3%	-12,3%	810	757	723	710	-1,8%	-12,3%
Grande Porto	952	897	852	855	0,4%	-10,2%	765	737	709	697	-1,6%	-8,8%
Guarda	758	717	685	629	-8,2%	-17,1%	584	554	528	490	-7,1%	-16,0%
Leiria	860	817	778	770	-1,0%	-10,4%	658	627	602	599	-0,5%	-8,9%
Madeira	1 365	1 302	1 255	1 192	-5,0%	-12,7%	965	937	917	856	-6,6%	-11,3%
Portalegre	868	817	798	745	-6,6%	-14,1%	650	634	619	573	-7,5%	-11,9%
Santarém	785	745	722	720	-0,3%	-8,3%	675	632	592	614	3,8%	-9,0%
Setúbal	845	775	725	708	-2,4%	-16,2%	655	617	591	563	-4,8%	-14,1%
Viana do Castelo	897	837	785	780	-0,6%	-13,0%	669	645	624	603	-3,4%	-9,9%
Vila Real	920	864	828	818	-1,2%	-11,1%	722	702	684	658	-3,8%	-8,9%
Viseu	852	814	782	733	-6,3%	-14,0%	778	745	715	685	-4,2%	-11,9%
Valores Medios Average Price per m ²	1 012	953	909	897	-1,3%	-11,3%	813	779	751	733	-2,4%	-9,9%

Fuente • Source: QUALITAS Sociedade de Avaliações Técnicas LDA

Mercado Inmobiliario e Hipotecario

El mercado inmobiliario portugués, según el INE, ha crecido en 2014 un 5,6% en relación a 2013, alcanzando un total de 84.215 transacciones, aunque la construcción continúa en cifras históricamente bajas con un nuevo descenso en el número de viviendas concluidas.

El sector de la mediación inmobiliaria ha anticipado el cambio de ciclo para incrementar el número de profesionales y dar entrada a nuevas redes de inmobiliarias como Keller Williams, líder en EE UU.

El mercado hipotecario, de acuerdo con las cifras del Banco de Portugal, ha crecido un 12,9% en comparación a 2013 que se situó en el 5,9%. La media mensual de nuevas hipotecas ha sido de 193 millones cerrándose el año con un total de 2.313 millones firmados.

La variación global de los precios de la vivienda ha sido casi nula y en relación a 2013 se ha situado en -0,7% (Fuente: INE). A la cabeza del crecimiento de precios se sitúa Oporto con un +2,6%

The Real Estate and Mortgage Market

According to the National Institute of Statistics, the Portuguese real estate market grew by 5.6% in 2014 compared with 2013 to reach a total of 84,215 transactions, although construction figures continued to be at a record low following another drop in the number of new builds finished.

The real estate mediation sector anticipated the change of cycle and increased the number of professionals and introduced new real estate networks such as top US intermediary Keller Williams.

According to figures issued by the Bank of Portugal, in 2014 the mortgage market grew by 12.9% in comparison with 2013, which translates into an increase of 5.9%. The monthly average of new mortgage loans granted was 193 million euros and a total of 2.313 billion euros worth of new loans were granted.

The overall variation of house prices was almost nil and ended the year at -0.7% down on 2013 (Source: National Institute of Statistics). House prices experienced the highest growth of +2.6% in Porto.

Grecia

El año 2014 ha sido complejo para Grecia, tanto en la situación política como económica.

Las medidas de austeridad adoptadas por el gobierno griego y el memorando firmado y supervisado por el Fondo Monetario Internacional, el Banco Central Europeo y la Unión Europea, se han mantenido durante 2014, mostrando signos de ligera recuperación económica hasta noviembre. A partir de este momento el panorama cambió debido a la inestabilidad política que ha afectado a Grecia.

La deuda pública se ha situado en un 179,2% del PIB y la de los hogares en el 112% de la renta disponible. La tasa de inflación ha cerrado el año en un 2,6%, mientras que el desempleo ha mostrado un ligero descenso para situarse en un 26,5%.

Siguiendo la tendencia de 2013, durante 2014, la demanda de vivienda en Grecia se ha centrado en inmuebles pequeños, más antiguos y, en zonas de coste medio. Por otra parte, debido a las exigencias más estrictas en la concesión de crédito, se ha incrementado tanto el porcentaje de las transacciones en efectivo como de las aportaciones personales en las operaciones de compraventa.

Durante 2014, se ha mantenido la caída de los precios de los inmuebles, tanto de uso residencial como comercial aunque con una intensidad menor que en años anteriores. En base a los informes del Banco de Grecia, los precios de los pisos han caído en 2014 un 7,5%, frente al 10,9% en 2013 y el 11,7% en 2012.

Greece

2014 was a complicated year for Greece both politically and economically.

The austerity measures adopted by the Greek government and the memorandum signed and supervised by the International Monetary Fund, the Central European Bank and the European Union were kept in place throughout 2014 with there being signs of a slight economic recovery up until November, after which the panorama changed due to the political instability that wracked the country.

Public debt ended 2014 at 179.2% of GDP and household debt closed the year at 112% of available income. The year ended with an inflation rate of 2.6% while unemployment fell slightly to stand at 26.5%.

Continuing with the trend of 2013, in 2014 the demand for housing in Greece centred on small, older properties located in medium-cost neighbourhoods. On the other hand, due to stricter requirements when it comes to the granting of loans, there has been an increase in the percentage of both cash transactions and personal contributions in property purchasing operations.

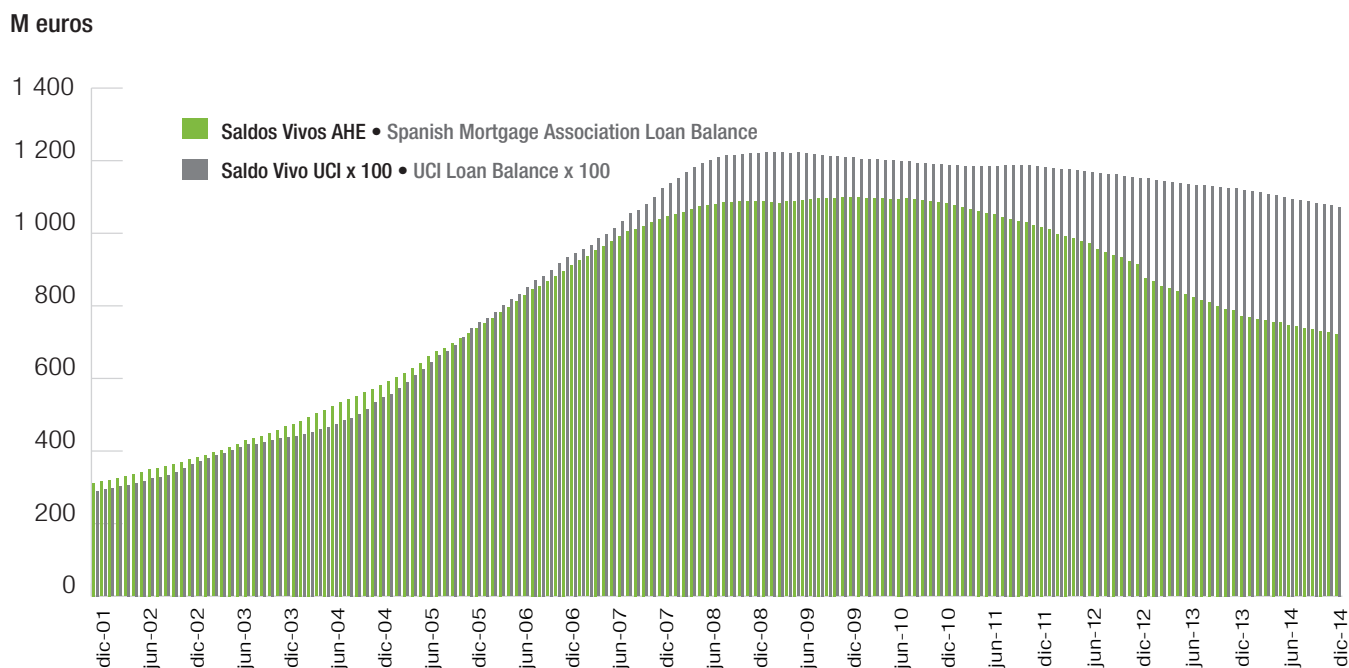
The prices of property, both for residential and commercial use, continued to fall in 2014, albeit at a slower rate than in previous years. Based on the reports issued by the Bank of Greece, in 2014 the prices of apartments fell by 7.5% compared with 10.9% in 2013 and 11.7% in 2012.

EVOLUCIÓN DE LOS PRECIOS DE LA VIVIENDA EN GRECIA • HOUSING PRICE IN GREECE

	Vivienda Nueva • New Home euro/m ²						Vivienda de Segunda Mano • Used Housing euro/m ²					
	2011	2012	2013	2014	DIF.2014-'13	DIF.2014-'11	2011	2012	2013	2014	DIF.2014-'13	DIF.2014-'11
Aitolokarmania	1 480	1 360	1 235	1 175	-4,9%	-20,6%	925	885	825	780	-5,5%	-15,7%
Argolidos	1 675	1 520	1 340	1 280	-4,5%	-23,6%	1 210	1 095	975	885	-9,2%	-26,9%
Attika	1 995	1 685	1 495	1 365	-8,7%	-31,6%	1 430	1 200	1 075	970	-9,8%	-32,2%
Axaia	1 805	1 690	1 490	1 310	-12,1%	-27,4%	1 050	910	825	755	-8,5%	-28,1%
Boiotia	1 575	1 415	1 310	1 200	-8,4%	-23,8%	1 100	950	870	775	-10,9%	-29,5%
Dodekanisos	1 800	1 630	1 480	1 325	-10,5%	-26,4%	1 310	1 160	1 080	990	-8,3%	-24,4%
Eboia	1 790	1 550	1 400	1 275	-8,9%	-28,8%	1 110	980	885	770	-13,0%	-30,6%
Fokida	1 735	1 500	1 385	1 266	-8,6%	-27,0%	1 120	945	895	810	-9,5%	-27,7%
Fthiotida	1 920	1 630	1 455	1 298	-10,8%	-32,4%	1 385	1 160	1 015	910	-10,3%	-34,3%
Halkidiki	1 590	1 300	1 205	1 144	-5,1%	-28,1%	1 295	1 115	1 000	900	-10,0%	-30,5%
Ionian	1 990	1 830	1 580	1 503	-4,9%	-24,5%	1 427	1 300	1 160	1 060	-8,6%	-25,7%
Korinthos	1 600	1 460	1 280	1 200	-6,3%	-25,0%	1 095	960	870	789	-9,3%	-27,9%
Mesinias	1 975	1 730	1 575	1 461	-7,2%	-26,0%	1 010	920	830	800	-3,6%	-20,8%
Thessaloniki	1 680	1 390	1 240	1 135	-8,5%	-32,4%	1 120	900	820	725	-11,6%	-35,3%
Valores Medios Average Price per m ²	1 758	1 549	1 391	1 281	-7,9%	-27,1%	1 185	1 034	938	851	-9,2%	-28,1%

Fuente • Source: Valtecnic Sociedad de Tasación

SALDO VIVO DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN ESPAÑA Y UCI ESPAÑA (M euros)
SPANISH MORTGAGE FINANCING AND UCI SPAIN (M euros)



Fuente • Source: AHE y UCI

Brasil

La actividad económica de Brasil en 2014, año marcado por el Mundial de fútbol y las elecciones presidenciales, ha sido muy inferior a lo esperado, con reducción de la confianza de los consumidores y de los empresarios.

En un contexto de crisis, con déficit primario de las cuentas públicas, inflación alta, y tipos de interés al alza, la economía brasileña ha crecido sólo un 0,1% en 2014. El PIB ha alcanzado R\$ 5.521 mil millones, con una ligera expansión de los sectores agropecuarios (+0,4%) y de servicios (+0,7%) y una contracción del sector de la industria (-1,2%).

El Real ha finalizado el año en R\$ 2,66 / US \$, equivalente a una depreciación del 13,4% frente al dólar. La presión sobre el tipo de cambio se debe tanto a factores externos, como el fortalecimiento del dólar USA por la recuperación económica americana y la caída de los precios de las materias primas, especialmente del petróleo, como a factores internos, como el aumento del déficit de la balanza de pagos y la crisis de confianza por los casos de corrupción hechos públicos.

El consumo de las familias ha crecido ligeramente (+0,9%) lo que ha compensado en parte la fuerte reducción de las exportaciones (-7%) que no se han beneficiado de la depreciación del Real.

La inflación ha alcanzado el 6,4% a pesar de la subida del tipo Selic de 10,5% a 11,75%. El desempleo se ha mantenido en niveles muy bajos aunque con un leve incremento (4,8% en diciembre 2014).

Brazil

In 2014, a year that will be remembered for the Football World Cup and the presidential elections, Brazil's economic activity was far lower than expected with a loss of both consumer and employer confidence.

Against a backdrop of economic downturn complete with a primary deficit of the country's public accounts, high inflation and rising interest rates, the Brazilian economy grew by a mere 0.1% in 2014. GDP reached R\$ 5.521 trillion, with a slight expansion of the agricultural and livestock and services sectors (+0.4% and +0.7% respectively) and a contraction of the industrial sector (-1.2%).

The Brazilian Real ended 2014 at R\$ 2.66 / US \$1, a depreciation of 13.4%. This exchange rate pressure was due not only to external factors such as the strengthening of the US dollar in response to the recovery of that country's economy and the fall in the prices of raw materials, above all oil, but also internal factors such as the increase of the balance of payments deficit and the crisis of confidence caused by the making public of a series of high-level corruption cases.

Family consumption grew slightly (+0.9%), which partially compensated the strong downturn in exports (-7%), which did not benefit from the depreciation of the real.

Inflation ended the year at 6.4% despite the SELIC rate rising from 10.5% to 11.75%. Unemployment remained at extremely low levels although it did increase slightly (4.8% in December 2014).

El saldo total de créditos sobre PIB ha subido ligeramente pasando del 56,1% al 58,9%.

La previsión del Banco Central para 2015 es un retroceso del PIB del -1%, como consecuencia de las medidas de ajuste de las políticas monetarias (para luchar contra la inflación) y fiscales (para reducir el déficit y la deuda externa).

El año 2015 ha comenzado con un nuevo equipo económico cuya misión es la vuelta al equilibrio de las cuentas públicas, el control presupuestario y el fomento de las reformas estructurales, especialmente en educación y en modernización de las infraestructuras.

Mercado Hipotecario e Inmobiliario

El volumen financiado por el programa SBPE (sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) ha crecido un 3,4% alcanzando un total de R\$ 112.900 millones de nueva producción, R\$ 81.500 millones en adquisición de vivienda, lo que supone un incremento del 5,9% en relación a 2013, y R\$ 31.400 millones en financiación a la construcción, con un descenso del 2,6% con respecto a 2013.

En cuanto a unidades financiadas, han sido 538.300 en total con un crecimiento del 1,6% con respecto a 2013, 375.000 en adquisición (+2,7% / 2013) y 163.300 en construcción (-0,9% / 2013).

The total balance of loans against GDP rose slightly from 56.1% to 58.9%.

The Brazilian Central Bank forecasts that GDP will decrease by -1% in 2015 as a result of the adjustment measures included in the monetary and fiscal policies (being implemented to combat inflation and reduce the country's external deficit and debt respectively).

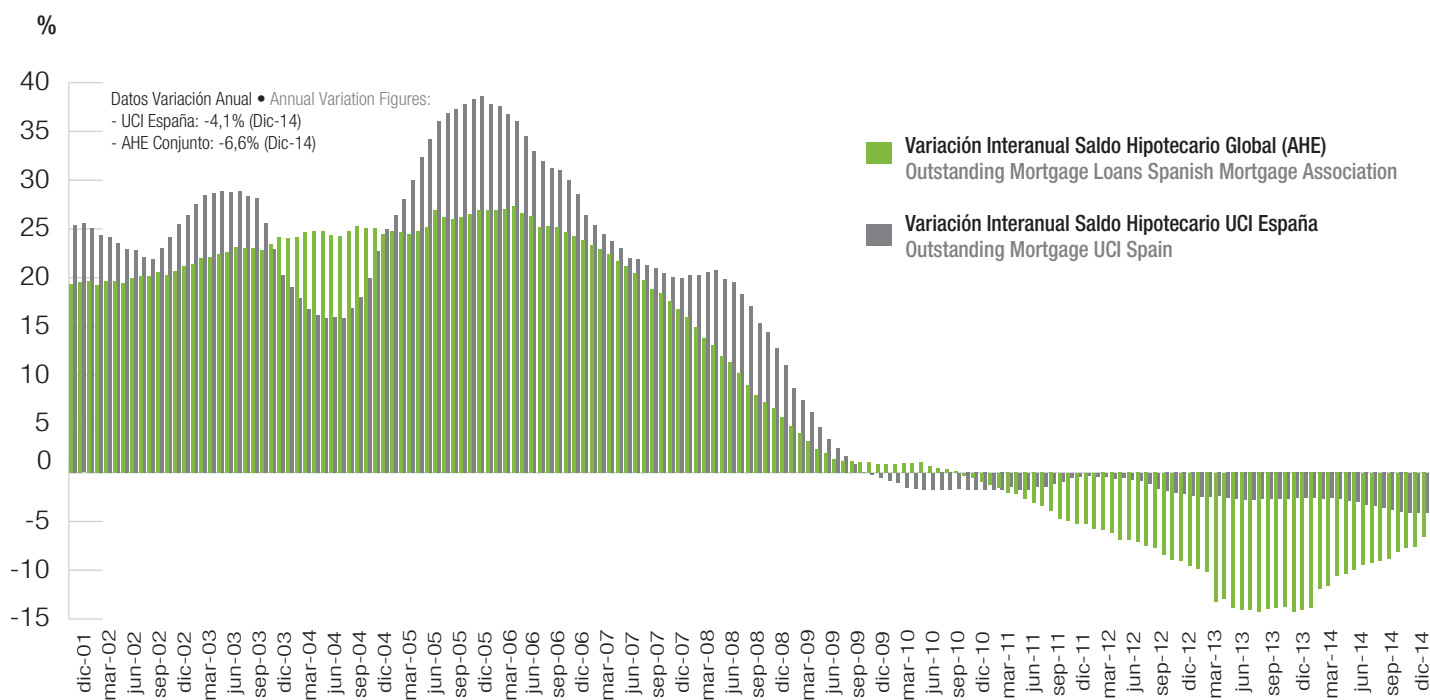
2015 has begun under the management of a new economic team whose mission is to restore the balance of Brazil's public accounts, to impose budgetary control and to design and implement structural reforms, above all in education and infrastructural modernisation.

The Real Estate and Mortgage Market

The volume financed by the SBPE (Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo) Programme grew by 3.4% to reach a total of R\$ 112.9 billion of new production, R\$ 81.5 billion in home acquisition, which represented an increase of 5.9% in relation with 2013, and R\$ 31.4 billion in construction financing, with a drop of 2.6% with respect to the previous year.

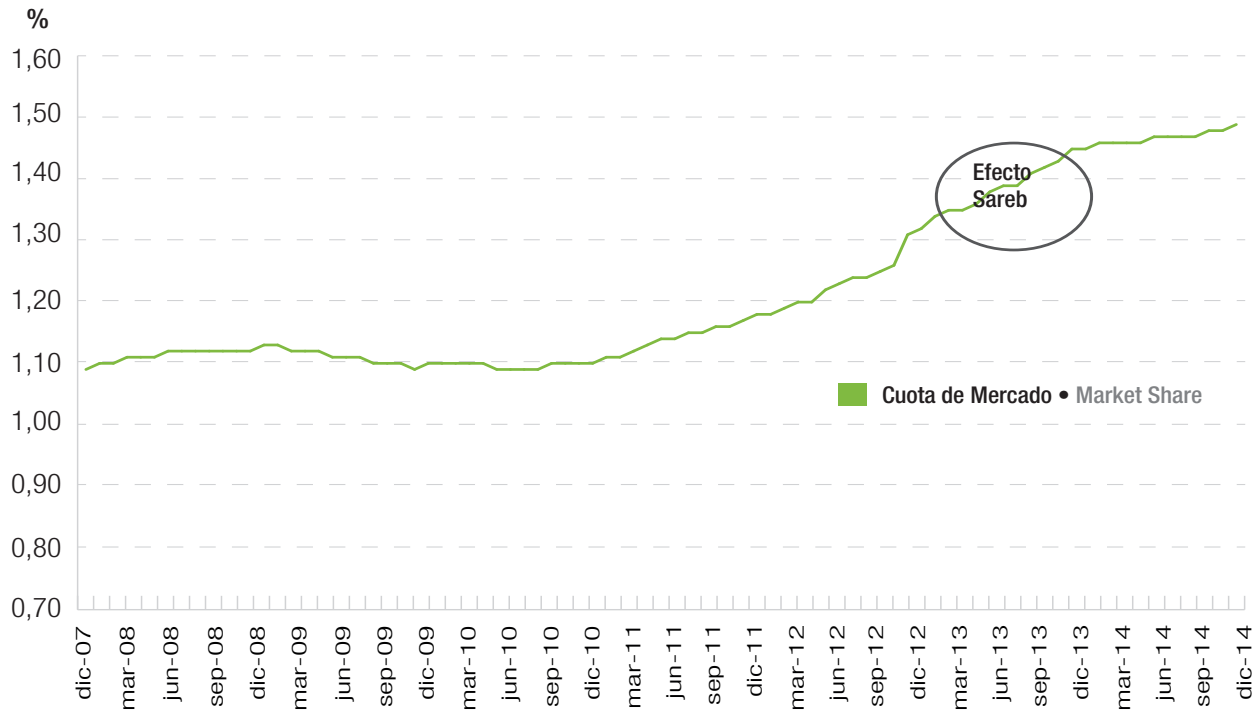
The total number of units financed was 538,300, a growth of 1.6% with respect to 2013, 375,000 in acquisition (+2.7% / 2013) and 163,300 in construction (-0.9% / 2013).

VARIACIÓN INTERANUAL DEL SALDO HIPOTECARIO AHE Y UCI ESPAÑA
OUTSTANDING MORTGAGE LOANS SPANISH MORTGAGE ASSOCIATION AND UCI SPAIN (% YEAR ON YEAR)



Fuente • Source: AHE y UCI

CUOTA DE MERCADO SALDO VIVO: UCI ESPAÑA-SALDOS HIPOTECARIOS AHE
 MANAGED LOANS MARKET SHARE: UCI SPAIN-MORTGAGE LOANS SPANISH MORTGAGE ASSOCIATION



Fuente • Source: AHE y UCI

El mercado continúa muy concentrado en la Caixa Económica Federal, con una cuota de mercado del 72%.

El sector de la construcción en Brasil ha experimentado una fuerte reducción, salvo en el segmento bajo del programa Minha Casa Minha Vida.

El saldo global de crédito inmobiliario del SBPE en Brasil alcanzó los R\$ 498.000 millones (9,7% del PIB) a cierre de 2014 mientras que el saldo del ahorro de tipo “poupança” que refinancia este saldo de crédito inmobiliario alcanzaba un volumen de R\$ 522.200 millones.

Debido a la disminución en la captación de “poupança”, la mayoría de los bancos ya no financian la nueva producción de créditos inmobiliarios con “poupança” sino con instrumentos de mercado tipo LCIs (“Letra de Crédito Imobiliário”), lo que aumenta el coste del funding y reduce los spreads del negocio hipotecario.

El mercado inmobiliario ha continuado su fase de desaceleración iniciada en 2012.

Se ha mantenido elevada la demanda en el segmento más económico, (el programa Minha Casa Minha Vida se prorroga hasta 2018), pero se ha reducido en los segmentos medio y alto.

Aun así, el precio medio del metro cuadrado de la vivienda se ha mantenido al alza pero con un ritmo próximo a la inflación, muy lejos de los niveles de años anteriores, con tendencia a estabilizarse.

The market continued to be extremely dependent on one player, the Caixa Económica Federal, which enjoyed a market share of 72%.

The Brazilian construction sector shrunk back sharply except in the more affordable segment under the *Minha Casa Minha Vida* Programme.

The SBPE’s global real estate loan in Brazil reached R\$ 498 billion (9.7% of GDP) at the close of 2014 while the balance of the “*poupança*” savings rate, which refinances this real estate loan balance, achieved a volume of R\$ 522.2 billion.

Due to the decline in the “*poupança*” capture rate, most of the banks no longer use “*poupança*” to finance the new production of property loans, preferring instead to use market instruments of the PCB (“Property Credit Bill”) type, thereby increasing the funding cost and reducing the spreads of the mortgage business.

The real estate market continued to decelerate, a trend that began in 2012.

Demand within the cheapest segment remained high, (with the *Minha Casa Minha Vida* Programme being extended until 2018), but the medium- and high-price segments shrank.

Even so, the average residential square metre price continued to rise at a pace close to the rate of inflation, a long way from the levels of previous years, with the trend being to flatten out.

El cliente en el centro de nuestra actividad

Durante el año 2014 el Grupo UCI ha realizado numerosas iniciativas para reforzar la vinculación y satisfacer las necesidades de sus clientes, tanto de los actuales como de los nuevos.

El objetivo último es ayudar a los clientes a hacer realidad sus proyectos de financiación inmobiliaria para crear su hogar y ayudarles a ser más prósperos.

Una experiencia gratificante en cada uno de nuestros clientes, impacta en el éxito de la empresa, de ahí la importancia de cuidar cada punto de contacto con los clientes, creando vivencias y experiencias en cada una de las acciones que se llevan a cabo. Se trabaja para que el trato sea personalizado y adaptado a las expectativas de cada uno de los clientes.



En esta línea se ha desarrollado el proyecto Transparencia +++ para situarnos a la vanguardia del Crédito Responsable mediante productos sencillos y soportes de información claros en cada etapa de la tramitación de la hipoteca: firma de la solicitud; firma de la documentación precontractual; firma en notaría y entrega de las escrituras una vez inscritas con información relevante sobre todas las etapas, los trámites y los requerimientos formales, algo fundamental por la complejidad del proceso al que muchos de ellos se enfrentan por primera vez.

Se ha simplificado y mejorado la minuta de préstamo para facilitar su comprensión, así como el Cuestionario Previo del Cliente Hipotecario de modo que cada interviniente comprenda perfectamente el alcance de su responsabilidad concreta.

Como innovación en el proceso hipotecario en España, UCI ha introducido en 2014 en la fase precontractual la firma digital, que permite que la mayor parte de los documentos que el cliente tiene que firmar se traten digitalmente.

En 2014 se ha incorporado a este sistema la documentación precontractual (Oferta Vinculante, FIPER y Anexo), a la que progresivamente se sumarán los seguros y otra documentación necesaria para la firma de la operación.

The customer at the centre of our activity

In 2014 the UCI Group implemented numerous initiatives in order to strengthen the connection with and satisfy the needs of its customers, be they current or future.

Our ultimate aim is to help our customers make their property financing plans come true, set up their own homes and be more prosperous.

A pleasant experience for every one of our customers has a positive effect on the success of the company and it is therefore of the utmost importance to care for every point of contact with our customers by creating involvement and experiences in each of the actions we perform. Everything we do is aimed at tailoring the service we provide and adapting it to the expectations of every one of our customers.



This philosophy has led to the development of the Transparencia +++ Project, the objective of which is to position ourselves at the forefront of the Responsible Lending Programme by using simple products and clear information supports during each phase of the process of taking out a mortgage: signing the application; signing the pre-contractual documentation; signing at the notary public's office and handing over the deeds once they have been registered. The programme includes relevant information about all the stages, processes and formal requirements, a fundamental feature given the complexity of a process that the majority of customers are dealing with for the first time.

The wording accompanying the mortgage loan has been simplified and improved to make it easier to understand, as has the Pre-Mortgage Customer Questionnaire, thereby ensuring that each potential mortgage holder perfectly understands the scope of his or her specific responsibility.

In 2014 UCI launched yet another innovation regarding the mortgage process in Spain that makes it possible for customers to use a digital signature during the pre-contractual phase. This enables most of the documents that the customer has to sign to be digitally processed.

Con este sistema, además de posicionar a UCI a la cabeza de la tecnología en la relación con los clientes y evidenciar la profesionalidad de los equipos comerciales, los clientes reciben la documentación digitalizada en su correo electrónico, pudiendo optar para la firma de la documentación precontractual entre la firma electrónica o la firma convencional. Las escrituras públicas definitivas, por imperativo legal se realizan en escritura pública ante notario.

Dentro de los canales de comunicación con el cliente, era imprescindible disponer de un soporte online adaptado a las necesidades del cliente actual. La nueva Web Cliente de UCI España <https://www.uci.es/> es otro de los proyectos troncales de 2014 que continuará desarrollándose en 2015. Una web muy funcional y usable donde el cliente puede encontrar toda la información relevante de su préstamo y realizar las gestiones que necesita sin tener que desplazarse.

En UCI Portugal se ha presentado la nueva web www.uci.pt orientada a las necesidades de sus clientes online. También se ha renovado la web www.creditohabitacao.com, para clientes prospectos que ha incorporado un repositorio de información útil y necesaria de productos, además de sugerencias y consejos prácticos sobre la vivienda.

En UCI Hellas, se ha relanzado la web incorporando los requisitos del nuevo Código Deontológico para los bancos, aprobado por el gobierno griego.

Simultáneamente, se han concretado todos los pasos y procedimientos del nuevo Código, que define el proceso de comunicación y las soluciones que se pueden proporcionar a los clientes en dificultades.



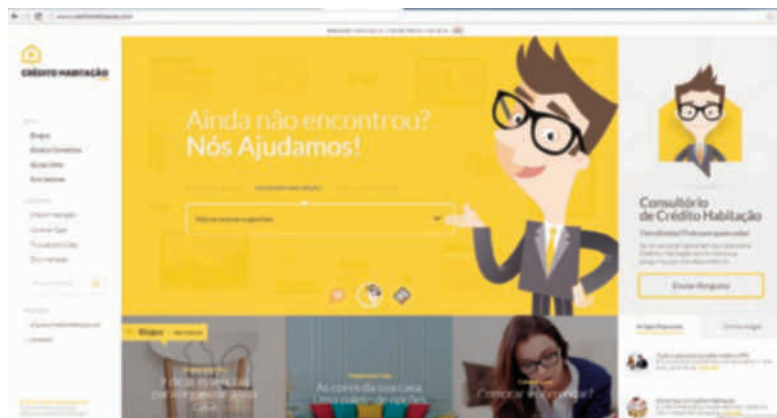
Last year saw the incorporation of the pre-contractual documentation (Binding Offer, Personal Information File (the Spanish acronym for which is FIPER) and Annex) into this system, to which the insurances and other documentation required for signing the operation off shall gradually be added.

In addition to positioning UCI at the technological cutting edge in its relationship with its customers and providing its sales teams with a tool that further enhances their professionalism, with this system we can send the digitalised documentation to our customers' email, thereby enabling them to choose between signing the pre-contractual documentation electronically or conventionally. The law dictates that the final public deeds must be signed in the presence of a notary public.

With respect to our customer communication channels it was essential for us to have an online support adapted to the needs of today's customer. UCI España's new customer website, <https://www.uci.es/>, is another of the core projects we implemented in 2014 and that shall continue to be developed in 2015. This is an extremely functional and user-friendly site on which customers can find all the relevant information about their loan and carry out any necessary managerial processes from the comfort of their own homes.

Last year UCI Portugal launched its new website, www.uci.pt, which is designed to meet the needs of its online customers. Also in 2014 the www.creditohabitacao.com website, which is aimed at customers and prospects, was given a makeover that included the incorporation of useful and necessary product information as well as of practical suggestions and advice about the housing market.

In Greece UCI Hellas relaunched its website, which now incorporates the requirements of the new Code of Ethics for banks approved by the Greek government. The site also contains specific information regarding all of the steps and procedures stipulated by the new code, which defines the communication process to be used and the solutions that can be provided to customers in difficulties.



En el mes de septiembre UCI España se ha adherido al Código de Buenas Prácticas aprobado por el Gobierno en el Real Decreto-Ley 6/2012 y modificado por la Ley 1/2013, de medidas urgentes para reforzar la protección de deudores hipotecarios, reestructuración de deudas y alquiler social. UCI, desde el inicio de la crisis económica, ha dedicado una parte importante de sus recursos a ofrecer soluciones personalizadas a los clientes con dificultades económicas, la adhesión de UCI al Código de Buenas Prácticas es un paso más en este sentido.

En lo referente al índice de satisfacción de los clientes, cada día más informados y exigentes, se ha situado por encima del 92%. También se han puesto en marcha las encuestas sobre el Nivel de Calidad Percibida (NCP) para el cliente del área de recuperaciones con muy buenos resultados, por encima del 80% de satisfacción general. Estos datos están referidos a la actividad del Grupo en España.

Durante el ejercicio 2014 se han desarrollado herramientas y adaptado procesos para consolidar una relación transparente y de mutua confianza con los clientes basada en el compromiso, la capacidad y la profesionalidad de los equipos de UCI.

Como especialistas en financiación hipotecaria se han mantenido las acciones comerciales con los profesionales del sector. Así con motivo del 15 aniversario de UCI Portugal se han organizado diversas actividades para fortalecer los vínculos comunes y para destacar la importancia de ofrecer un servicio de calidad a los clientes y a los profesionales inmobiliarios.



Last September UCI España brought its business activities into line with the Code of Good Practices approved by the Spanish government in Royal Decree-Law 6/2012 and amended by Law 1/2013, on urgent measures to reinforce the protection of mortgage debtors, restructuring of debts and social rent. Ever since the onset of the economic downturn UCI has dedicated a significant part of its resources to providing personalised solutions to those of its customers experiencing economic difficulties, and adapting our activities to the Code of Good Practices is one more step in that direction.

Where the satisfaction of our customers is concerned, at the end of 2014 the relevant index stood at over 92% despite the fact that they are becoming better informed and more demanding by the day. Last year also saw the launch of our Perceived Quality Level surveys for those of our customers affected by repossessions, and the results have been extremely positive with a general satisfaction level of above 80%. The data presented in this paragraph refers to the Group's activities in Spain.

During the 2014 financial year the Group developed tools and adapted processes designed to consolidate a customer relationship based on transparency and mutual trust and on the commitment, capacity and professionalism of the UCI workforce.

As mortgage financing specialists the Group continued to collaborate in commercial actions with other professionals within the sector. For example, to celebrate the 15th anniversary of UCI Portugal in 2014 we organised a number of different activities to strengthen common bonds and highlight the importance of providing a quality service to our customers and to the professionals of the real estate sector.

También en UCI Portugal se han consolidado los acuerdos con las grandes Redes Inmobiliarias. Si en 2013 la contribución de estas se situó en el 60%, en 2014 la originación de UCI con grandes redes ha supuesto casi el 70%, con un importante crecimiento de volumen financiado.

Para finalizar, la actividad de originación de créditos inmobiliarios por cuenta de terceros de UCI Brasil, que comenzó en 2011 como Joint Venture a 50%/50% entre UCI España y Sociedade de Credito Imobiliario Provincia, ha tenido un fuerte desarrollo en 2014. Cabe recordar que UCI Brasil es una compañía Promotora Hipotecaria y que por tanto no tiene cartera crediticia, por lo que todos los créditos que origina están en los libros de terceras entidades, esencialmente Santander Brasil.

En el tercer año de actividad, UCI Brasil ha alcanzado un volumen de R\$ 105,7 millones, con un crecimiento del 125% comparado con 2013.

Esta actividad se ha desarrollado en los 3 estados del Sur de Brasil, Río Grande do Sul, Santa Catarina y Paraná y desde septiembre de 2014 en el estado de Rio de Janeiro y en el Distrito Federal.

Staying with UCI Portugal, last year saw a further consolidation of its agreements with that country's major real estate networks, whose contribution stood at 60% in 2013. In 2014 UCI major network origination strategy represented almost 70% of its business activity with an important growth of volume financed.

Finally, UCI Brasil's third-party real estate credit sales origination activity, which began in 2011 as a 50-50 Joint Venture between UCI España and Sociedade de Credito Imobiliario Provincia, developed by leaps and bounds in 2014. It must be remembered that UCI Brasil is a mortgage development company and therefore does not have its own loan portfolio. This means that all of the loans it originates are on the books of third-party entities, in this case Santander Brasil.

In its third year of trading UCI Brasil achieved a volume of R\$105.7 million, with a growth of 125% compared with 2013.

This activity was carried out in Brazil's 3 southern states, Río Grande do Sul, Santa Catarina and Paraná and, since September 2014, in the states of Rio de Janeiro and Distrito Federal.

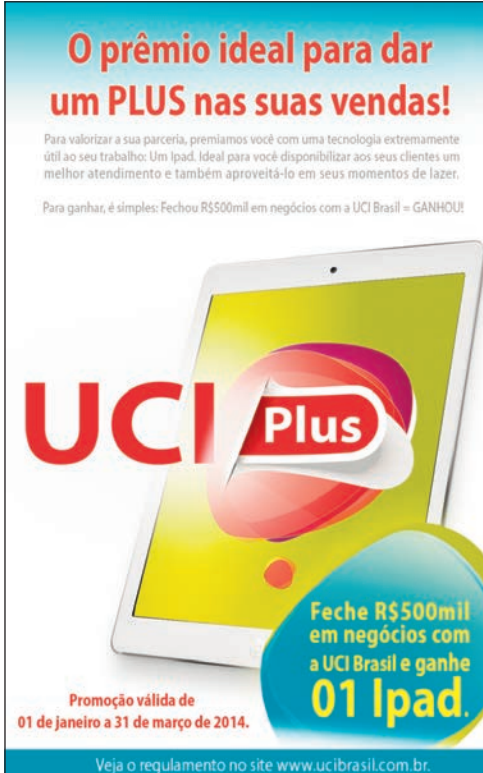


UCI Brasil 2 años

*Obrigado
por estes dois anos de parceria.*

*Agradecemos sua confiança e sua dedicação
em realizar sonhos conosco nestes dois anos
repletos de desafios e vitórias.*

uci
Financiamento para Sua Casa



**O prêmio ideal para dar
um PLUS nas suas vendas!**

Para valorizar a sua parceria, premiamos você com uma tecnologia extremamente útil ao seu trabalho: Um Ipad. Ideal para você disponibilizar aos seus clientes um melhor atendimento e também aproveitá-lo em seus momentos de lazer.

Para ganhar, é simples: Fechou R\$500mil em negócios com a UCI Brasil = GANHOU!

UCI Plus

Feche R\$500mil em negócios com a UCI Brasil e ganhe 01 Ipad.

Promoção válida de 01 de janeiro a 31 de março de 2014.

Veja o regulamento no site www.ucibrasil.com.br.

Comprarcasa España y Portugal

Actividad comercial

Comprarcasa ha puesto especial atención en 2014 en la fidelización de la red de agencias, en España durante el ejercicio se han incorporado 57 nuevas agencias, pasando de 135 en el cierre de 2013 a 160 en diciembre de 2014. En Portugal se ha cerrado el año con 100 puntos de venta.

El eje central de la actividad comercial ha sido instruir a las agencias en métodos de trabajo avanzados para conseguir una clara diferenciación por la calidad de servicio prestada a los clientes. Se trata de compartir las mejores prácticas y de incorporar herramientas tecnológicas y de marketing que permitan una gestión eficiente de la base de clientes de las agencias.

Informática e Internet

El proyecto más destacado en España ha sido la incorporación de una herramienta CRM, que cubre una doble misión como soporte de la actividad comercial de los consultores de comprarcasa así como para desarrollar campañas de gestión de los clientes de las agencias de la red.

En Portugal, se ha lanzado el IOS APP comprarcasa, lo que convierte a comprarcasa en la primera red inmobiliaria en Portugal en contar con una aplicación de estas características, continuándose con el desarrollo del software de gestión para incorporar nuevas utilidades.

Calidad de Servicio

Se ha renovado la certificación de calidad ISO 9001:2008 por AENOR, incluyendo en la certificación todos los servicios que comprarcasa España ofrece a sus agencias.



Comprarcasa Spain and Portugal

Commercial Activity

In 2014 Comprarcasa dedicated a great deal of time and effort to fostering the loyalty of its network of agencies. In Spain 57 new agencies were incorporated during the last financial year taking the overall number from 135 at the close of 2013 to 160 in December 2014. In Portugal last year closed with 100 points-of-sale.

The hub of our commercial activity involved bringing our agencies up to speed with the most advanced working methods in order to clearly differentiate ourselves via the quality of the service we provide to our customers. This consisted of sharing the best business practices and incorporating the technological and marketing tools that enable the agencies to manage their customer bases more efficiently.

IT and Internet

The most noteworthy project in Spain last year was the incorporation of a CRM tool that performs a dual mission as a support for the commercial activities performed by Comprarcasa's consultants and an aid to help the network agencies to develop their customer management campaigns.

In Portugal last year saw the launch of the Comprarcasa IOS APP, which makes Comprarcasa the first real estate network in Portugal to have and be able to offer an application of these characteristics. This is a continuation of the company's policy of developing management software for the incorporation of new utilities.

Quality of Service

In 2014 AENOR renewed the ISO 9001:2008 quality certification, which was expanded to include all of the services that Comprarcasa España offers its agencies.

En Portugal también se ha renovado la certificación de calidad para los servicios centrales de la red y para dos tiendas (Amora y Almada), lo que convierte a comprarcasa en la única red inmobiliaria en Portugal con tal reconocimiento.

Es un valor que diferencia a la red de la competencia y que ha permitido mejorar sus procedimientos internos.

Formación

La actividad de formación en España ha estado orientada en 3 líneas, todas ellas de forma presencial:

- Formación de bienvenida de nuevas agencias, con más de 100 asistentes.
- Formación del método operativo comprarcasa, impartido a los gerentes y comerciales de todas las agencias.
- Formación CRS en sinergia con la estrategia promovida por UCI de aportar al mercado español y portugués las mejores prácticas inmobiliarias de los profesionales de USA.

También se han realizado diferentes presentaciones en 12 provincias en las que se instruye a los asistentes sobre los elementos del Método Comprarcasa y las ventajas de pertenecer a la red.

Comercialización de activos bancarios

La gestión de activos bancarios durante 2014 ha sido uno de los ejes del negocio.

En el ejercicio se han vendido unos 600 inmuebles bancarios de las diferentes entidades con acuerdo.

Last year quality certification renewal was also the order of the day in Portugal, in this case for the central services provided by the network in general and two outlets (Amora and Almada) in particular. This makes Comprarcasa the only real estate network in Portugal to have received this recognition. It is a value that not only differentiates the Comprarcasa network from those of its competitors, but one that also enables it to improve its internal procedures.

Training

In 2014 the company's training activity in Spain concentrated on 3 lines, with all of it being imparted on a face-to-face basis:

- New agency welcome training, with over 100 participants.
- Comprarcasa operating method training, imparted to the managers and salespeople of all the agencies.
- CRS training in synergy with the strategy promoted by UCI designed to incorporate the best real estate practices employed by US professionals into the Spanish and Portuguese markets.

Different presentations were also given in 12 provinces during which those in attendance received instruction regarding the elements of the Comprarcasa Method and the benefits of belonging to the network.

Marketing of Bank Assets

In 2014 bank asset management was one of Comprarcasa's core business activities.

Sales were agreed last year on around 600 properties which had been repossessed by the different banking entities.



El Grupo UCI en el ejercicio 2014 ha mantenido las acciones formativas específicamente orientadas al desarrollo profesional de los agentes del sector inmobiliario. La compañía, consciente de la importancia de ofrecer un servicio experto, ha realizado estas actividades conjuntamente con CRS -Council of Residential Specialist- sección especializada en formación residencial de la NAR -National Association of Realtors- con el fin de adaptar las mejores prácticas llevadas a cabo por los agentes de EEUU en los mercados en los que UCI desarrolla actividad comercial.

En esta línea, 39 profesionales de España han asistido a la cita anual de Sell-a-bration en San Diego, el principal evento de formación de CRS con la finalidad de compartir experiencias y conocimientos a poner en práctica en sus negocios.

During the 2014 financial year the UCI Group continued to perform training actions specifically targeting the professional development of its real estate agents. Aware of the importance of providing an expert service, the company carried out these activities in conjunction with the CRS (Council of Residential Specialists), the section specialising in residential real estate training of the NAR (National Association of Realtors) in order to adapt the best practices implemented by the US agents within those markets in which UCI performs its commercial activity.

A part of this process saw 39 Spanish real estate professionals attending Sell-a-bration, the principal yearly training event organised by the CRS and held on this occasion in San Diego with, as always, the purpose of sharing experiences and knowledge that can be put into practice within their business activities.



En el mes de junio, se ha celebrado la 5ª edición de Inmociónate, en la que se superaron los 500 asistentes, lo que evidencia que es el evento de referencia del sector de la mediación inmobiliaria a nivel nacional. Durante las dos sesiones se analizaron los indicadores económicos y el marco en el que se mueven actualmente las actividades inmobiliarias, además de conocer las últimas novedades y herramientas para la venta, la comunicación y las redes sociales. En esta Convención participaron ponentes internacionales, destacando el presidente y la directora general de CRS.

En noviembre un grupo de 54 profesionales inmobiliarios de España ha asistido a la convención anual de la NAR, celebrada en Nueva Orleans. Con más de un millón de miembros, la National Association of Realtors® es la mayor asociación profesional de Estados Unidos, y su gran reunión anual recibe cerca de diez mil asistentes norteamericanos y de más de 50 países.

Another benchmark event in the real estate sector took place in June, namely the holding of the 5th Inmociónate Convention, which targets Spanish real estate professionals and was attended by more than 500 participants. The two sessions making up the event were used to analyse the economic indicators and the framework within which real estate activities are currently being performed and to familiarise those in attendance with the latest sales, communications and social networking innovations and tools. The Convention attracted a number of international speakers, most notably the President and General Director of CRS.

Last November a group of 54 Spanish real estate professionals travelled to New Orleans to attend the annual NAR Convention. With over one million members, the National Association of Realtors® is the largest professional association in the US, and its large yearly meeting welcomes around ten thousand participants from North America and more than 50 other countries.

RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

Corporate Social Responsibility

En el marco de esta Convención se firmó el acuerdo entre la NAR y UCI, por el que UCI se convierte en nuevo socio local de la NAR.

Para completar estas importantes actividades formativas, se han seguido impartiendo en España y Portugal los cursos REAP, Real Estate Advanced Practices, a los que se han incorporado dos nuevos módulos, “el agente eficiente” y “captación en exclusiva del vendedor” así como los webinars CRS que son los seminarios online. Se han realizado un total de 75 formaciones entre cursos y webinars en los que han participado un total 1.800 profesionales.

Como complemento de la actividad formativa, la revista Inmobiliarios con ediciones en España y Portugal, realizada conjuntamente con CRS, se ha consolidado como el medio escrito de referencia de los profesionales de la Mediación Inmobiliaria.

Destacar también, el éxito del tercer Foro CRS celebrado en el mes de mayo con más de 120 participantes y la presencia de UCI y CRS en el Salón Inmobiliario de Portugal en octubre.

During this Convention an agreement was signed between the NAR and UCI, meaning that UCI is now a new local partner of the NAR.

The last of these important training activities involved the continuation of the REAP (Real Estate Advanced Practices) courses in Spain and Portugal. In 2014 two new modules were incorporated entitled “The Efficient Agent” and “Exclusive Vendor Agreements” and there were also CRS webinars. Between courses and webinars in 2014 UCI imparted a total of 75 training activities attended by a total of 1,800 professionals.

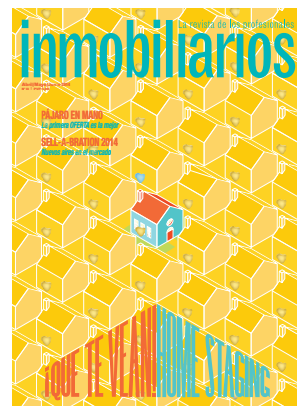
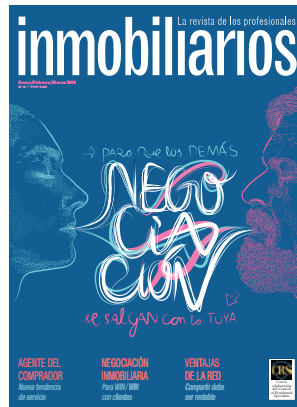
To complement all this training activity, last year the Spanish and Portuguese editions of “Inmobiliarios” magazine, which is published in conjunction with CRS, consolidated itself as the benchmark written medium for the Iberian real estate mediation professional.

Also worth mentioning was the success of the third CRS Forum held in May and attracting more than 120 participants, and the presence of UCI and CRS at the Salón Inmobiliario de Portugal in October.



También en 2014, se ha continuado con la formación financiera básica a escolares de 14 a 17 años en diferentes colegios repartidos por toda España y se han desarrollado acciones solidarias que comprenden tanto campañas de prevención y promoción de la salud entre los colaboradores del Grupo UCI como otras de ayuda a los más desfavorecidos. Entre estas, destacamos la contribución a las víctimas del ébola a través de Cruz Roja Española en España, Grecia y Portugal y de Médicos Sin Fronteras España dada la labor tan significativa que llevan a cabo en los países de África más afectados por esta enfermedad. Una vez finalizada la campaña, contando con la aportación del Grupo UCI y de los colaboradores de los tres países, se han recaudado 17.670 euros, de los cuales 9.465 euros se han destinado a Cruz Roja y 8.205 euros a Médicos Sin Fronteras. También se ha colaborado con Banco de Alimentos con un total 4.361 kilos de alimentos para distribuir entre los diferentes comedores sociales de España.

Finalmente, UCI Portugal, ha realizado una donación de 7.800 euros al Centro Wanalea en Kenia para contribuir su mantenimiento. Este Centro es propiedad de ADDHU una ONG portuguesa reconocida por el Estado de Kenia que acoge a niños huérfanos o cuyos padres no pueden atenderlos.



In 2014 UCI continued with its basic financial training programme aimed at school pupils aged between 14 and 17 and imparted at different schools located all over Spain. The company also maintained its policy of organising and carrying out acts of solidarity consisting not only of campaigns for the prevention of illness and the promotion of health among the collaborators of the UCI Group, but also for helping those less fortunate than ourselves. Of these it is worth mentioning the contribution made to the victims of Ebola via the Spanish Red Cross in Spain, Greece and Portugal and via the Spanish branch of Doctors without Borders, who are performing such significant work in those African countries most affected by this terrible illness. By the end of the campaign, and including the donations made by the UCI Group and its Spanish, Portuguese and Greek partners, we raised 17,670 euros, of which 9,465 were donated to the Red Cross and 8,205 to Doctors without Borders. We also collaborated with Food Bank by donating a total of 4,361 kilos of foodstuffs to be distributed among the different soup kitchens and night shelters located throughout Spain.

Finally, last year UCI Portugal donated 7,800 to the Wanalea Centre in Kenya as a contribution towards its upkeep. This Centre is owned by ADDHU, a Portuguese NGO recognised by the State of Kenya that takes in children who have either been orphaned or whose parents are unable to care for them.

3

Informe de Gestión
Informe de Auditoría
Cuentas Anuales

Management Report
Auditor's Report
Annual Accounts

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo UCI, han sido formuladas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la UE, y teniendo en consideración la Circular 4/2004 de Banco de España y sus sucesivas evoluciones.

Créditos a Clientes

En lo referente a nuevos préstamos, el Grupo UCI en España ha formalizado un total de 185 millones de euros en créditos hipotecarios a lo largo de 2014 lo cual ha conducido a un saldo total de créditos gestionados de 10.728 millones de euros, incluyendo la cartera titulizada, en descenso del 4,1% con respecto al ejercicio anterior. En Portugal se formalizaron 72 millones de euros de nuevos créditos manteniendo a fin de dicho ejercicio un saldo total de 1.064 millones de euros de créditos en gestión (+0,7%). En Grecia, debido al adverso entorno económico, se produjo en el último trimestre de 2011 un cese temporal en la comercialización de nuevos préstamos, con la única excepción de las financiaciones asociadas a la venta de activos adjudicados. El total de créditos inmobiliarios en gestión en Grecia a finales de 2014 asciende a 264 millones de euros, equivalente a una reducción de -3,4% con respecto a 2013.

En el conjunto de los tres países en los que UCI está presente en la actividad de financiación inmobiliaria se formalizaron en 2014 nuevos préstamos por valor de 259 millones de euros, un incremento del 4,2% con respecto a la cifra de 2013; mientras que la inversión crediticia gestionada por el grupo se situó a finales del año en 12.054 millones de euros, con un ligero descenso del -3,7% sobre los datos a fin de 2013.

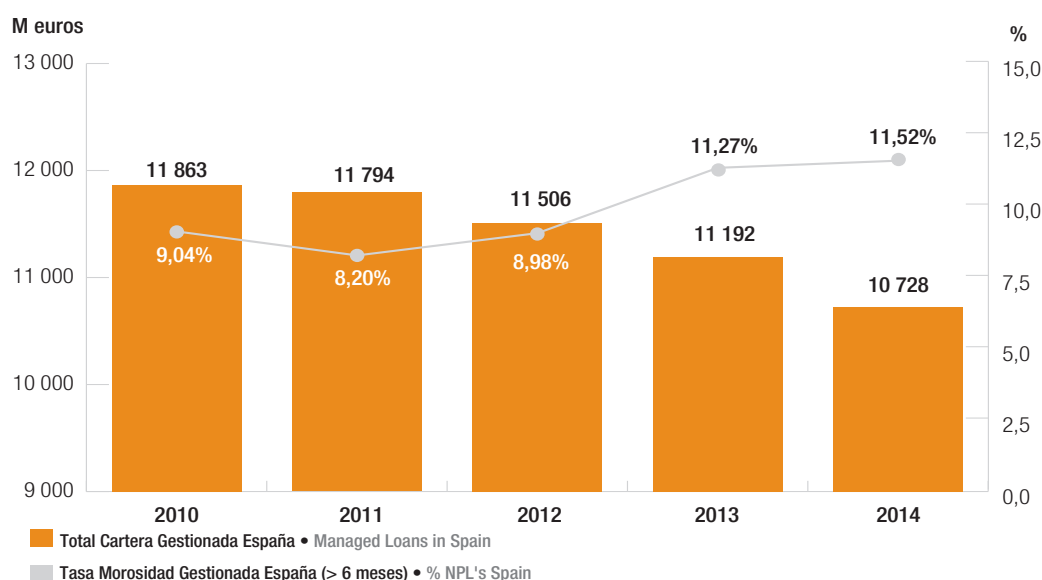
UCI Group's consolidated financial statements have been formulated according to Financial Information International Standards adopted by the EU, and taking into consideration Circular 4/2004 of Bank of Spain, and successive developments.

Sales Activity Credits to Customers

With regards to new loans, UCI Spain has formalized a total amount of 185 million Euros on mortgages throughout 2014, which has led to a total balance of managed credits by 10,728 million Euros, including the securitized portfolio, which implies a decrease by 4.1% with regards to the previous year. In Portugal, 72 new credits were formalized, reaching at year end a total balance of 1,064 million Euros of credits under management (-0.7%). In Greece, due to the adverse economic environment, during the last quarter of 2011, there was a temporary cessation of the trading of new loans, with the single exception of financing transactions related to the sale of foreclosed assets. Real estate credits under management in Greece, at the end of 2014, amounts to 264 million Euros, equivalent to a reduction of -3.4% with regards to 2013.

Jointly, in the three countries where UCI is present, in 2014, therefore, new loans were formalized for a value of 259 million Euros, which implies an increase by 4.2% with regards to 2013. The credit investment managed by the Group, at year end, was located in 12,054 million Euros, with a slight increase by -3.7% on data at 2013 closing.

TASA DE MOROSIDAD > 180 DÍAS CARTERA GESTIONADA ESPAÑA • NPL'S > 180 DAYS TOTAL MANAGED LOANS



Durante el ejercicio 2014, se ha mantenido el énfasis en la comercialización preferente de productos mixtos con un plazo de tipo fijo inicial de 3 años o más, ampliándose a fin de año el periodo a tipo fijo hasta 10 años. El objetivo de UCI se centra en aprovechar las favorables condiciones del entorno financiero presente para ofrecer productos seguros y atractivos para los clientes.

Margen Bruto

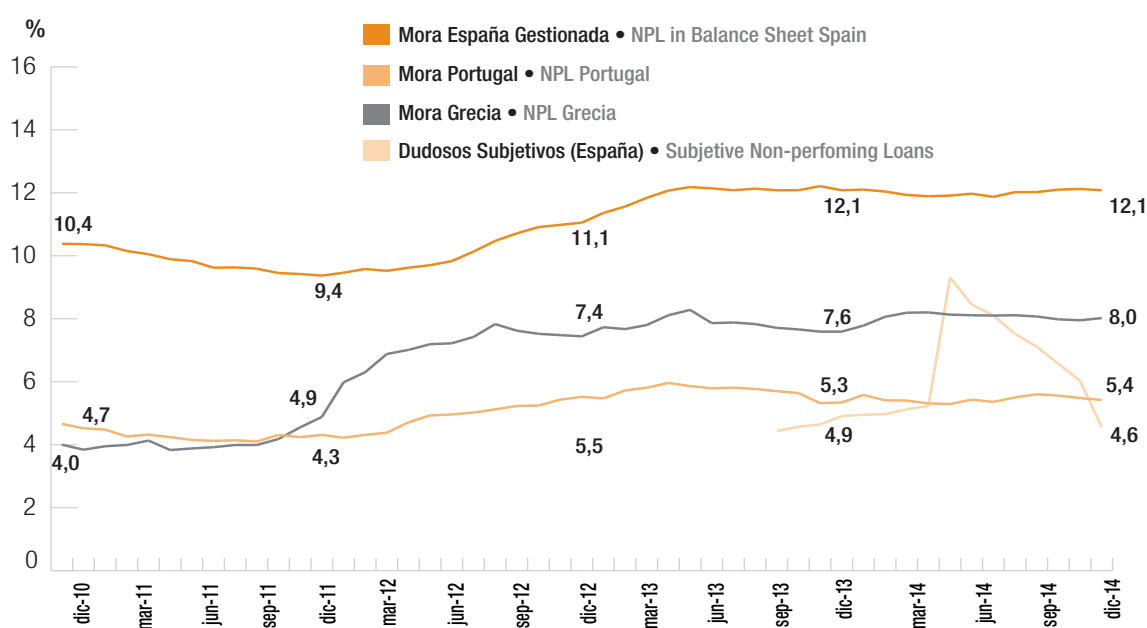
El margen bruto consolidado obtenido por el grupo se situó en 218 millones de euros. La reducción de 132 millones con respecto al año anterior, se debe principalmente a dos motivos: el primordial, fue la reducción entre 2013 y 2014 del impacto de las operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo que UCI, realizadas en colaboración con sus dos accionistas. UCI procedió a la recompra de Bonos de Titulización emitidos por los Fondos de Titulización UCI 10 a 17 en 2013, generando una diferencia positiva de valoración de 103,8 millones de euros, que habían incrementado el margen bruto, mientras que en 2014 en el ámbito de una operación de recompra más reducida, lanzada en el mes julio, la diferencia positiva de valoración fue de 10,6 millones de euros.

During 2014, the focus has continued in the preferential trading of mixed products, with an initial fixed rate of 3 years or more, extending the fixed-term period at year end to 10 years. The purpose for UCI is to make use of favourable financial conditions to offer secure and attractive products to customers.

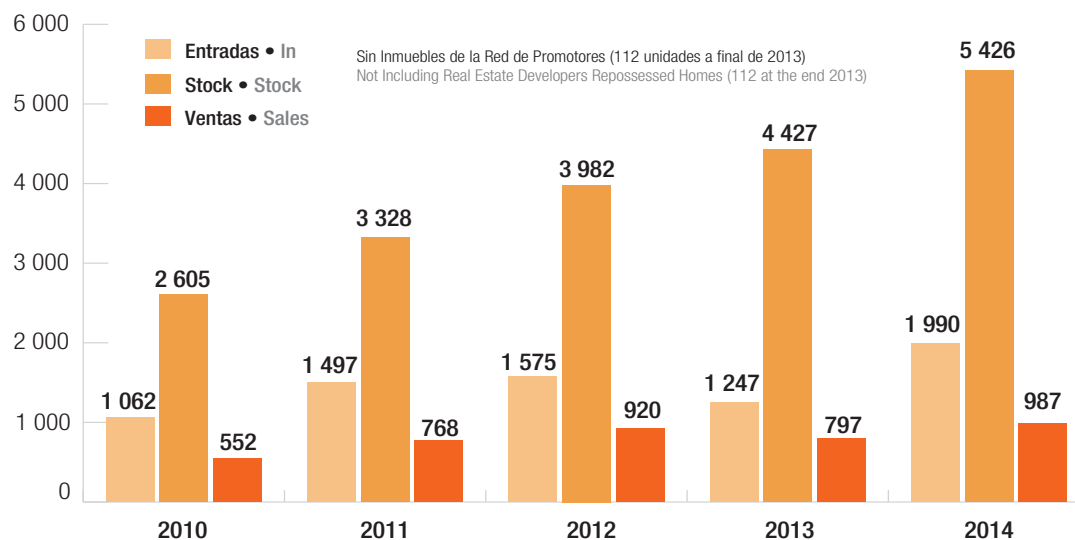
Gross margin

The consolidated gross margin obtained by the Group amounted to 218 million Euros. The reduction by 132 million Euros with regards to the previous year is mainly due to two reasons: the main reason was the reduction, between 2013 and 2014, of the impact of restructuring operations of the UCI Group's liabilities, performed in collaboration with its two shareholders. UCI repurchased Securitization Bonds for Securitization Funds UCI 10 to 17, in 2013, generating a positive valuation difference by 103.8 million Euros, which had increased gross margin, whereas in 2014, in the scope of a more reduced repurchase operation, launched in July 2014, the positive valuation difference amounted to 10.6 million Euros.

EVOLUCIÓN MORA (+90 DÍAS) BALANCE UCI • %NPL'S (+90 DAYS) IN BALANCE SHEET UCI



Nº INMUEBLES ADJUDICADOS: UCI ESPAÑA • Nº REO HOMES: UCI SPAIN



Por otro lado, la reducción de la cartera gestionada redujo la contribución de ésta en 8 millones de euros. A su vez, el margen unitario por crédito gestionado igualmente ha disminuido, como consecuencia entre otros factores de la progresiva normalización del mercado español y del incremento de la competencia. Este menor margen unitario ha reducido el margen en 27 millones de euros adicionales con respecto al nivel de 2013.

Gastos Generales

UCI ha mantenido su política de contención de los gastos internos, compatible con la eficiencia en la gestión y el incremento de productividad. Estos gastos, en los que no se incluyen las comisiones pagadas a los intermediarios, se redujeron un 1% hasta los 43,9 millones de euros.

Cabe recordar que las cifras de 2013, a su vez en descenso del 4,7% con respecto al ejercicio anterior, habían sido generadas en un ejercicio durante el cual, en vistas a incrementar la eficacia de su actividad de recuperaciones, UCI había procedido en España a la internalización de la parte de esta actividad que con anterioridad estaba subcontratada con proveedores externos. Este movimiento se había traducido en un incremento de 36 colaboradores dedicados a funciones de recuperación en el segundo trimestre de 2013. En 2014, esta estructura de recursos, con los costes inducidos, ha prevalecido durante la totalidad del ejercicio.

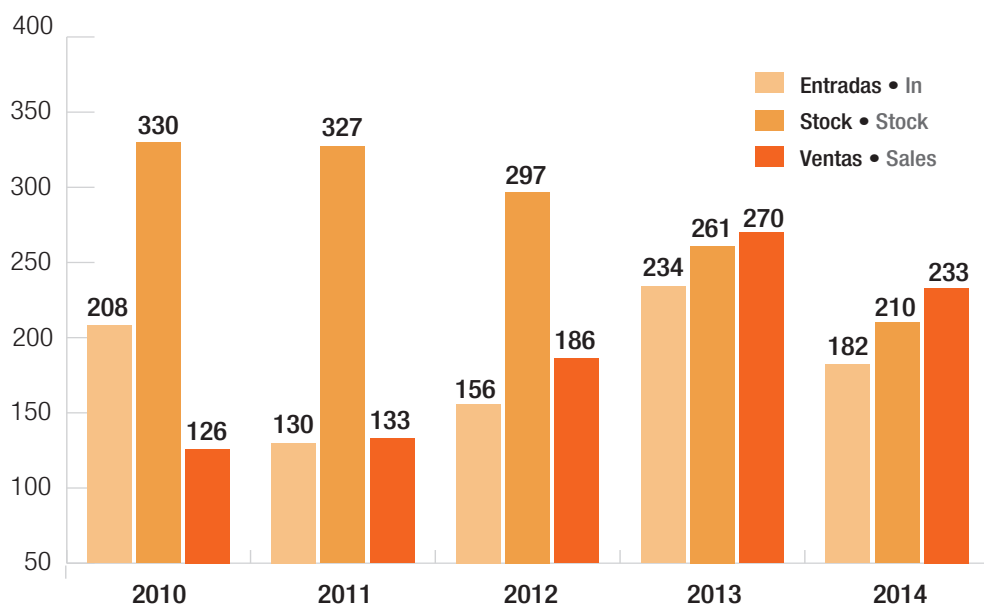
The second reason was the reduction of the managed portfolio, which reduced its contribution by 8 million Euros. In turn, unit margin per managed credit has also decreased, leading, among several factors, to the progressive standardization of the Spanish market, and the increase of competition. This lower unit margin has reduced margin by an additional 27 million Euros with regards to 2013.

Overheads

In 2014, UCI has maintained its contention policy in internal expenses, compatible with the management efficiency and increase of productivity. These expenses, which do not include commissions paid to intermediaries, decreased by 1% to 43.9 million Euros.

It should be borne in mind that figures of 2013, a decrease by 4.7% with regards to the previous year, had been generated in a year on which, with a view to increase the efficiency of the collection activity, UCI had internalized in Spain the portion of the activity which had previously been subcontracted to external suppliers. This movement had translated into an increase of 36 collaborators dedicated to collections in the second quarter of 2013. In 2014, this structure of resources, with implied costs, has prevailed during the whole year.

Nº INMUEBLES ADJUDICADOS: UCI PORTUGAL • Nº REO HOMES: UCI PORTUGAL



UCI ha continuado con la reorganización y racionalización de sus redes de comercialización de créditos hipotecarios y de propiedades transitorias, aproximando sus redes de comercialización de créditos y de venta de propiedades transitorias procedentes de adjudicaciones. Estas evoluciones conjuntas han permitido una leve reducción del número de empleados del grupo, que disminuyó en 2014 en dos, situándose en un total de 714 colaboradores al cierre del ejercicio.

UCI ha mantenido su fuerte vinculación e implicación con su principal canal de distribución: los profesionales de la mediación inmobiliaria, apoyándose esencialmente en una decidida apuesta por la formación del sector, esencialmente a través de la colaboración con dos de los principales actores del mercado inmobiliario de USA: CRS (Council of Residential Specialist) y NAR (National Association of Realtors).

UCI en España redujo sus gastos un 1,1% hasta 37,4 millones de euros. Los gastos generales de la sucursal de UCI en Portugal en 2014 fueron de 4,3 millones (-1,6% en relación a 2013), mientras que UCI Grecia disminuyó sus gastos internos hasta los 1,87 millones de euros (-2,1% con respecto a 2013).

UCI has continued restructuring the trading networks of mortgages and transitory properties, approaching its networks of credit trading and sale of transitory properties derived from foreclosures. These joint evolutions have enabled a slight decrease of the Group's number of employees, which in 2014 decreased by 2, with a total of 714 collaborators at year end.

In 2014, UCI held its strong connection with its main distribution channel: the real estate mediation professionals, supporting the sector's training, in particular through the collaboration with two of the main actors of the real estate market in the USA: CRS (Council of Residential Specialist), and NAR (National Association of Realtors).

UCI in Spain reduced expenses by 1.1% to 37.4 million Euros. The UCI branch in Portugal contributed with 4.3 million Euros to the Group's total overheads (-1.6% in relation to 2013), and UCI Greece decreased internal expenses down to 1.87 million Euros (-2.2% with regards to 2011).

El ratio de eficacia del conjunto del Grupo UCI en 2014 alcanzó un nivel del 21%, calculándose sin tomar en consideración el impacto de las operaciones de reestructuración de pasivos descritas previamente. En 2013, debido al muy favorable comportamiento del margen financiero, el ratio de eficacia se había situado en el 18,4% del ejercicio anterior, calculado con las mismas bases.

Morosidad y Cobertura

La tasa de morosidad, excluyendo dudosos subjetivos, de los activos gestionados por UCI España se mantuvo en el 12,08%, nivel igual al de finales del ejercicio 2013. Este ratio estable sobre un saldo decreciente refleja un descenso del saldo moroso en 55 millones de euros sobre el ejercicio. Igualmente, en Grecia, el ligero incremento de la tasa de morosidad de 7,59% a 8,02% referida a una cartera decreciente refleja una práctica estabilidad del saldo moroso que pasa de 21,2 a 21,4 millones de euros. Portugal mantuvo su tasa en niveles próximos a los del final del ejercicio anterior: 5,42% en 2014 contra 5,34% en 2013.

Las prioridades del Grupo UCI a lo largo de 2014, se orientaron al reforzamiento de las áreas de recuperaciones, mediante el análisis y seguimiento minucioso de la cartera de créditos, así como la eficaz desinversión de los activos adjudicados, lo que ha permitido contener la tasa de mora en Portugal, contener el saldo dudoso en Grecia, y reducirlo en España. El perfil de las nuevas operaciones formalizadas en 2014, dentro de una política general de crédito responsable, se ha caracterizado como en los años precedentes, por unos criterios de originación exigentes y un perfil de riesgo bajo.

En 2013, la Dirección General de Regulación y Estabilidad Financiera del Banco de España había publicado una Carta, en el marco de la Circular 6/2012, que precisó algunos parámetros definitorios para la clasificación de los activos objeto de una reestructuración o refinanciación. Esta Carta condujo a una ampliación significativa de los criterios de clasificación de los dudosos subjetivos.

Para UCI, el saldo de créditos dudosos que no presentaban demora en el pago de 90 días o más, ascendía a 594 millones de euros a cierre de 2014, es decir un 5,56% del saldo gestionado por UCI en España, en línea con el nivel del cierre de 2013 (548 millones). Como consecuencia de esta reclasificación, el porcentaje de créditos dudosos totales ascendió en la misma fecha a un 16,36% para el Grupo UCI y un 17,64% para la cartera gestionada en España.

The efficiency ratio in the UCI Group, in 2014, reached a level of 21%, calculated without considering the impact of the abovementioned liabilities' restructuring operations. In 2013, due to the very favourable behaviour of the financial margin, the efficiency ratio had amounted to 18.4% of the previous year, calculated with the same bases.

Defaults and Hedging

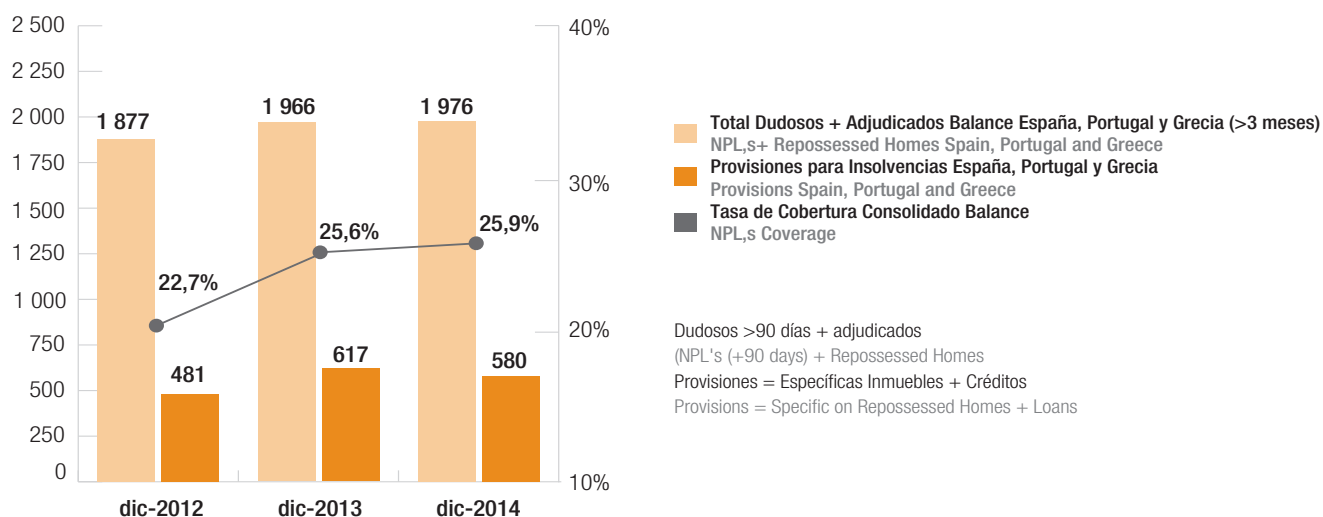
The rate of defaults, excluding subjective doubtful assets, of assets managed by UCI Spain amounted to 12.08%, which level is equal to 2013. This stable ratio on a decreasing balance reflects a decrease of the bad debts by 55 million Euros on the year. Also, in Greece, the slight increase of the rate of defaults from 7.59% to 8.02%, referred to a decreasing portfolio, reflects a virtual stability of the bad debt, from 21.2 to 21.4 million Euros. Portugal maintained its rate at levels close to the previous year end: 5.42% in 2014 vs. 5.34% in 2013.

UCI Group's priorities in 2014 focused in the reinforcement of the collection areas, through analysis and thorough follow-up of the credit portfolio, as well as the efficient divestment of foreclosed assets, allowing the contention of the rate of default in Portugal, the contention of bad debt in Greece, and its reduction in Spain. The profile of new operations formalized in 2014, within a general policy of responsible credit, is characterized, as in previous years, by demanding origination criteria and a low risk profile.

In 2013, the General Directorate of Regulation and Financial Stability of Bank of Spain published a Letter, within the frame of Circular 6/2012, which required some defining parameters for the classification of assets subject to a restructuring or refinancing operation. This Letter led to a sensitive extension of the set of credits classified as subjective doubtful.

For UCI, the balance of doubtful credits which did not present a 90-day delay, or more, in payment amounted to 594 million Euros at 2014 closing, that is to say 5.56% of the balance managed by UCI in Spain, in line with the level at 2013 closing (548 million Euros). As a consequence of this reclassification, the percentage of total doubtful credits amounted at the same date to 16.36% for the UCI Group and 17.64% for the portfolio managed in Spain.

COBERTURA DE INSOLVENCIAS EN BALANCE (ESPAÑA, PORTUGAL Y GRECIA)
BAD DEBT COVERAGE (SPAIN, PORTUGAL AND GREECE)



La evolución favorable de la cartera, así como el inicio de la inflexión de los precios de la vivienda, han permitido reducir las dotaciones por coberturas de riesgo de insolvencia: 96 millones de euros en dotaciones sobre provisionamiento específico y subestándar contra 185 millones en 2013. Asimismo de las partidas de dotaciones a coberturas sobre propiedades transitorias y del resultado de las ventas de éstas (38 millones contra 46 millones en 2013).

Durante el ejercicio 2014, la variación de provisiones genéricas fue de -30,5 millones de euros. El stock de provisiones a fin del ejercicio se situaba en 9,3 millones de euros.

Al final del ejercicio 2014, el Grupo UCI tiene cubiertas las exigencias de provisionamiento surgidas de la redacción vigente de la Circular BdE 4/2004, de los RDL 2/2012 y 18/2012, y de la Carta de la DG de Regulación del Banco de España de 30 de abril de 2013.

De este modo, la tasa de cobertura de la cartera dudosa del balance de UCI España, según su acepción actual, y considerando las provisiones genéricas, se situó en un 21,5%. Dentro de ésta, la cobertura de la cartera que presenta retrasos de pago de 90 días o más en el balance de UCI España se mantuvo a finales de 2014 en un 28%, como en 2013, sin tener en cuenta las garantías hipotecarias.

The portfolio's favourable evolution, as well as the beginning of the turning point of housing prices, has enabled a reduction of allocations for coverage of insolvency risk: 96 million Euros in allocations on specific and substandard provisioning vs. 185 million in 2013, as well as items of allocations to coverage on transitory properties, and results of their sales (38 million vs. 46 million Euros in 2013).

During 2014, the variation of generic provisions was of -30.5 million Euros. The stock of provisions at the end of the year amounted to 9.3 million Euros.

At 2014 closing, the UCI Group has covered provisioning requirements arisen from the current drafting of Circular of Bank of Spain 4/2004, RDL 2/2013 and 18/2013, and of the Letter from the General Directorate of Regulation of Bank of Spain, of April 30, 2013.

Thus, the coverage rate of the doubtful portfolio in the balance of UCI Spain, according to its current definition, and considering generic provisions, amounted to 21.5%. Within it, the coverage of the portfolio which presents payment delays for 90 days or more in the balance of UCI Spain amounted, at 2014 closing, to 28%, as in 2013, without considering mortgage guarantees.

Si se incluyese la cobertura adicional aportada por las garantías hipotecarias, la tasa de cobertura por provisiones del conjunto de la cartera dudosa de particulares de UCI España sería del 128%, tomando en consideración los valores de tasación de las garantías, actualizados según los índices oficiales del Ministerio de Fomento.

Las propiedades transitorias del Grupo UCI en España se situaban a cierre de 2014 en un valor neto de provisiones de 439,9 millones de euros, contra los 376,4 millones a finales de 2013, como consecuencia del número de propiedades transitorias, que pasó de 4.817 en 2013 a 5.747 en 2014.

La Red de Comercialización de Inmuebles en España ha procedido a la venta de 1.013 propiedades (+20% sobre 2013).

Con un saldo neto de sus propiedades transitorias de 17,6 millones de euros, la actividad de comercialización de UCI Portugal ha conseguido un descenso del 16% con respecto a 2013, a pesar del difícil entorno económico que vive Portugal. En Grecia la cartera de bienes adjudicados se ha incrementado ligeramente, aunque su saldo se mantiene muy bajo, superando ligeramente los 2 millones de euros.

Resultados Consolidados

En 2014 el resultado después de impuestos ha sido negativo en 19,4 millones de euros, a comparar con el beneficio después de impuestos de 2013 que se había situado en 5,1 millones de euros, consecuencia esencialmente del importante esfuerzo en provisiones del ejercicio, y a la menor contribución al margen financiero de las operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo.

La Sucursal de UCI en Portugal terminó el ejercicio 2014 con una contribución neta positiva de 8,6 millones de euros, tras 0,9 millones en 2013. El incremento del resultado de UCI Portugal es en parte debido a la evolución de las provisiones genéricas de la sucursal. La sucursal de UCI en Grecia ha registrado un beneficio neto de 0,2 millones de euros, próximo al nivel de 2013. Comprarcasa España y Comprarcasa Portugal obtuvieron unos resultados cercanos al punto de equilibrio, con -0,30 millones y -0,10 millones de euros.

If the additional coverage provided by mortgage guarantees was included, the coverage rate for provisions of the set of doubtful portfolio of individuals of UCI Spain would amount to 128%, considering guarantees' appraisal values updated according to official indexes by the Ministry of Development.

UCI Group's foreclosed assets in Spain amounted, at 2014 closing, to a value net of provisions of 439.9 million Euros, with regards to the 376.4 million at 2013 closing, as a consequence of the number of properties, which increased from 4,817 to 5,747 units in 2014.

The Estates Trading Network in Spain has sold 1,013 properties (+20% over 2013).

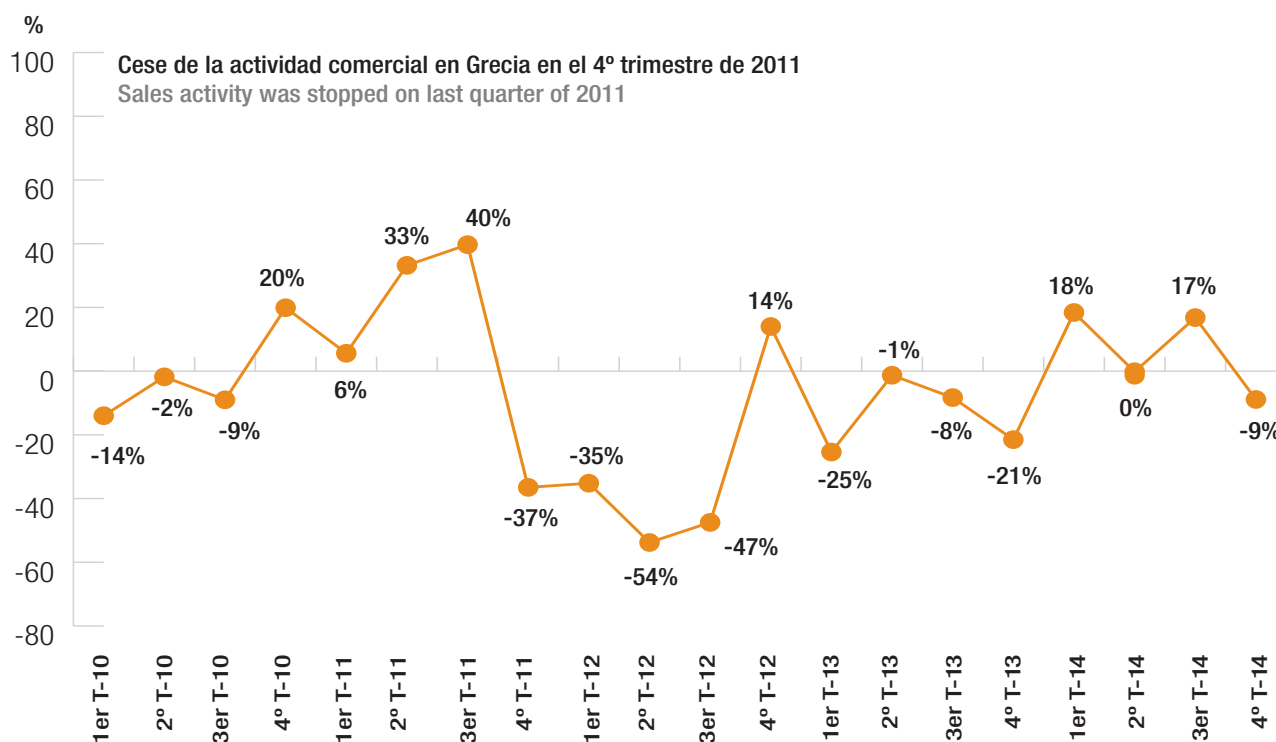
With a net balance of transitory properties of 17.6 million Euros, UCI Portugal has experienced a decrease by 16% with regards to 2013, despite the difficult Portuguese economic environment. In Greece, the portfolio of foreclosed goods has slightly increased, although the balance is still very low, slightly exceeding 2 million Euros.

Consolidated Results

In 2014, results after taxes have been negative by 19.4 million Euros, in comparison with profits after tax in 2013 by 5.1 million Euros, essentially as a consequence of the important effort of provisions in the year, and of the lower contribution to financial margin in liabilities' restructuring operations in the Group.

UCI Branch in Portugal closed 2014 with a positive net contribution by 8.6 million Euros, after 0.9 million Euros in 2013. The increase of results in UCI Portugal is partly due to the evolution of the branch's generic provisions. The UCI Branch in Greece has recorded a net profit by 0.2 million Euros, close to 2013 levels. Comprarcasa Spain and Comprarcasa Portugal obtained results close to break-even, with -0.35 million and -0.1 million Euros.

CRECIMIENTO DE CRÉDITOS NUEVOS ESPAÑA, PORTUGAL Y GRECIA (% VARIACIONES INTERANUALES)
NEW CREDITS INCREASE SPAIN, PORTUGAL AND GREECE (% ANNUAL VARIATIONS)



Destacar que tras la promulgación del Real Decreto Ley 14/2013, de 29 de noviembre, (el cual instrumentó la nueva normativa europea de solvencia (CRR y CRD IV), el cual posibilitó a las Entidades de Crédito, garantizar el valor de determinados activos fiscales diferidos, incluyendo los activos generados por diferencia temporaria de valoración, permitiendo por lo tanto que éstos no sean deducidos del capital regulatorio de las Entidades).

UCI ha procedido en el ejercicio 2014, y con efectos para los períodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2011, a aplicar las reglas especiales de imputación. El resultado de dicha aplicación ha generado una reclasificación entre créditos fiscales (registrados en el ejercicio 2012) y activos fiscales diferidos de 22,2 millones de euros.

Durante el ejercicio 2014 el periodo medio de pago a los proveedores de UCI ha sido de 15 días, dentro del plazo legalmente establecido de 60 días. Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no existen cuestiones relevantes de naturaleza medioambiental.

The enactment of Royal Decree Law 14/2013, of November 29, which instrumented the new European solvency regulation (CRR and CRD IV), enabled Credit Entities to guarantee the value of certain deferred tax assets, including assets generated for the temporary valuation difference. As a consequence, these are not deduced from Entities' regulatory capital.

In 2014, and with effect for tax periods beginning from January 1, 2011, UCI has applied special imputation rules. As a result, a reclassification has been generated between tax credits (booked in 2012) and deferred tax assets, by 22.2 million Euros.

During 2014, the average period of payment to UCI suppliers has been of 15 days, within the legally established term of 60 days. Due to the Company's activity, there are no relevant environmental questions.

Recursos Propios y Ratios de Solvencia

A diciembre de 2014, los Fondos Propios Computables del Grupo UCI se elevaban a 511 millones de euros, lo que supone un excedente de 33 millones de euros con respecto a los criterios de la mencionada normativa, tras descontar el resultado negativo del ejercicio.

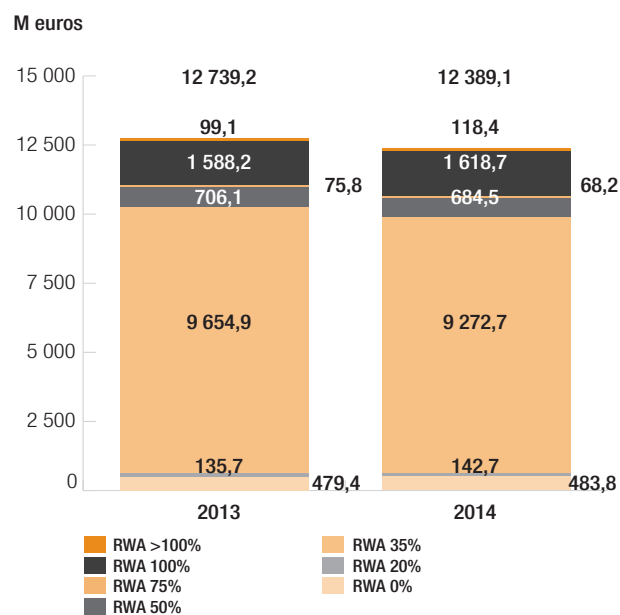
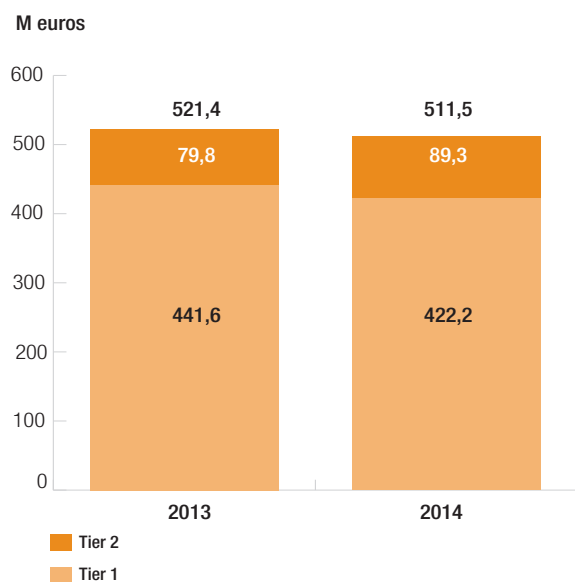
De este modo el ratio de solvencia del Grupo UCI se situaba a fin de 2014 en el 8,56%.

Equity and Solvency Ratios

At December 2014, UCI Group's computable equity amounted to 511 million Euros, which implies an excess by 33 million Euros with regards to the abovementioned regulation's criteria, after discounting negative results from the year.

Thus, the UCI Group's solvency ratio amounted, at 2014 closing, to 8.56%.

COEFICIENTES DE RECURSOS PROPIOS 2014 • CAPITAL RATIO 2014





Informe de Auditoría Independiente de Cuentas Anuales Consolidadas

A los accionistas de UCI, S.A.

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas adjuntas de UCI, S.A. (la Entidad Dominante) y Sociedades Dependientes que integran, junto con la Entidad Dominante, el Grupo UCI, que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2014, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Entidad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo UCI, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, que se identifica en la Nota 2 de la memoria consolidada adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas adjuntas basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la auditoría de cuentas vigente en España. Dicha normativa exige que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas están libres de incorrecciones materiales.

Una auditoría requiere la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en las cuentas anuales consolidadas. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales consolidadas, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la formulación por parte de los Administradores de la Entidad Dominante de las cuentas anuales consolidadas, con el fin de diseñar los 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. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la dirección, así como la evaluación de la presentación de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto.

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

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo UCI a 31 de diciembre de 2014, así como de sus resultados consolidados y flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2014 contiene las explicaciones que los Administradores de la Entidad Dominante consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de UCI, S.A. y Sociedades Dependientes.

Madrid, 19 de febrero de 2015

MAZARS Auditores, S.L.P.
ROAC Nº S1189

José Luis Bueno



Miembro ejerciente:
MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2015 Nº 01/15/05666
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio.



C/ Alcalá, 63 28014 Madrid Teléfono: +34 915 624 030 Fax: +34 915 610 224 e-mail: auditoria@mazars.es
Oficinas en: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Málaga, Valencia, Vigo.

MAZARS Auditores, S.L.P. Domicilio Social: Calle Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 30.734, Folio 212, Hoja B-180111, Inscripción 1ª, N.I.F. B-61622262
Inscrita con el número S1189 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2014	2013 (*)
Caja y depósitos en bancos centrales		8	117
Cartera de negociación		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Crédito a la clientela		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de capital		-	-
Derivados de negociación		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	33
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Crédito a la clientela		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de capital		-	33
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Otros instrumentos de capital		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Inversiones crediticias	16	11.291.109	11.670.313
Depósitos en entidades de crédito		62.109	53.262
Crédito a la clientela		11.229.000	11.617.051
Valores representativos de deuda		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Cartera de inversión al vencimiento		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Ajustes a activos financieros por macro-coberturas		-	-
Derivados de cobertura		-	-
Activos no corrientes en venta	17	459.545	399.729
Participaciones		-	-
Entidades asociadas		-	-
Entidades multigrupo		-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-
Activo material	18	1.074	1.247
Inmovilizado material		1.074	1.247
De uso propio		1.074	1.247
Cedido en arrendamiento operativo		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	-
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero		-	-
Activo intangible		562	544
Fondo de comercio		-	-
Otro activo intangible		562	544
Activos fiscales	19	71.825	60.392
Corrientes		2.252	2.635
Diferidos		69.573	57.757
Resto de activos	20	436.176	427.708
TOTAL ACTIVO		12.260.299	12.560.083
Pro-memoria			
Riesgos contingentes	27	11.565	12.065
Compromisos contingentes		11.565	12.065

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

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Estados Financieros Consolidados de los ejercicios 2014 y 2013

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2014	2013 (*)
PASIVO			
Cartera de negociación		-	-
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Depósitos de la clientela		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Derivados de negociación		-	-
Posiciones cortas de valores		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en P&G		-	-
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Depósitos de la clientela		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Derivados de negociación		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	21	11.801.905	12.070.123
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		8.428.025	8.445.754
Depósitos de la clientela		3.293.496	3.544.087
Débitos representados por valores negociables		-	-
Pasivos subordinados		80.384	80.282
Otros pasivos financieros		-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas			
Derivados de cobertura	22	36.776	37.444
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta		-	-
Provisiones		1.580	1.400
Fondo para pensiones y obligaciones similares		-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes		-	-
Otras provisiones		1.580	1.400
Pasivos fiscales	19	1.092	893
Corrientes		1.092	893
Diferidos		-	-
Resto de pasivos	20	20.216	33.159
	TOTAL PASIVO	11.861.569	12.143.019
PATRIMONIO NETO		398.730	417.064
Fondos propios	24	423.007	442.254
Capital o fondo de dotación		98.019	98.019
Escriturado		98.019	98.019
Menos capital no exigido		-	-
Prima de emisión		-	-
Reservas		344.474	339.172
Otros instrumentos de capital		-	-
De instrumentos financieros compuestos		-	-
Resto de instrumentos de capital		-	-
Menos: Valores propios		-	-
Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante		-19.486	5.063
Menos: Dividendos y retribuciones		-	-
Ajustes por valoración	23	-24.277	-25.190
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujos de efectivo		-24.277	-25.190
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Activos no corrientes en venta		-	-
Resto de ajustes por valoración		-	-
Intereses minoritarios	24	-	-
	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.260.299	12.560.083

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2014 y 2013 (Expresada en miles de euros)

	Nota	2014	2013 (*)
Intereses y rendimientos asimilados	28	328.232	361.023
Intereses y cargas asimiladas	29	134.271	132.144
MARGEN DE INTERESES		193.961	228.879
Rendimiento de instrumentos de capital	-		-
Resultados de entidades valoradas por el método de participación	-		-
Comisiones percibidas		13.078	17.357
Comisiones pagadas		1.748	1.587
Resultado por operaciones financieras (neto)		10.245	103.820
Cartera de negociación		-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Pasivo a coste amortizado		10.245	103.820
Otros			
Diferencias de cambio (neto)			
Otros productos de explotación		2.411	1.423
Otras cargas de explotación		-	-
MARGEN BRUTO		217.947	349.892
Gastos de administración			
Gastos de Personal	30	32.022	33.569
Otros gastos generales de administración	31	45.609	44.630
Amortización		846	829
Dotaciones a provisiones (neto)		430	881
Pérdidas por deterioro de activos (neto)		125.689	215.295
Inversiones crediticias		125.689	215.295
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		13.351	54.688
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)			
Fondo de comercio y otro activo intangible			
Otros activos			
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta			
Diferencia negativa en combinaciones de negocios			
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas		-44.933	-68.114
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-31.582	-13.426
Impuesto sobre beneficios	26	-12.096	-18.489
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		-19.486	5.063
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		-19.486	5.063
Resultado atribuido a la minoría		-	-
RESULTADO ATRIBUIDO AL GRUPO		-19.486	5.063

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

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Estados Financieros Consolidados de los ejercicios 2014 y 2013

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en miles de euros)

	2014	2013 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	-19.486	5.063
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		
Activos financieros disponibles para la venta	913	17.013
Ganancias (pérdidas) por valoración		
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Otras reclasificaciones		
Coberturas de flujos de efectivo	1.305	24.305
Ganancias (pérdidas) por valoración	1.305	24.305
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas		
Otras reclasificaciones		
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración		
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Otras reclasificaciones		
Diferencias de cambio	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración		
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Otras reclasificaciones		
Activos no corrientes en venta	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración		
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		
Otras reclasificaciones		
Ganancias (pérdidas) actuariales en planes de pensiones		
Resto de ingresos y gastos reconocidos	-392	-7.292
Impuesto sobre beneficios	-	-
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-18.573	22.076

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

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2014 y 2013 (Expresados en miles de euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Intereses minoritarios			Total Fondos Propios
1. Saldo final ajustado 2013	98.019		339.172		5.063		-	442.254	-25.190	417.064
2. Total ingresos y gastos reconocidos			-		-18.573		-	-18.573	-	-18.573
3. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	5.302	-	-5.976	-	-	-674	913	239
3.1 Aumentos de capital										
3.2 Reducciones de capital										
3.3 Conversión de pasivos financieros en capital										
3.4 Incremento de otros instrumentos de capital										
3.5 Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital										
3.6 Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros										
3.7 Distribución de dividendos										
3.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)										
3.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto			5.063		-5.063			-		
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					-913			-913	913	-
3.13 Diferencias de conversión			239							239
4. Saldo final 2014	98.019		344.474		-19.486		-	423.007	-24.277	398.730

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012 (Expresados en miles de euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Intereses minoritarios			Total Fondos Propios
1. Saldo final ajustado 2012	98.019		328.112		11.016		44	437.191	-42.203	394.988
2. Total ingresos y gastos reconocidos			44		22.076		-44	22.076	-	22.076
3. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.016	-	-28.029	-	-	-17.013	17.013	-
3.1 Aumentos de capital										
3.2 Reducciones de capital										
3.3 Conversión de pasivos financieros en capital										
3.4 Incremento de otros instrumentos de capital										
3.5 Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital										
3.6 Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros										
3.7 Distribución de dividendos										
3.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)										
3.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto			11.016		-11.016			-		
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					-17.013			-17.013	17.013	-
4. Saldo final 2013	98.019		339.172		5.063		-	442.254	-25.190	417.064

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Estados Financieros Consolidados de los ejercicios 2014 y 2013

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en miles de euros)

	2014	2013(*)
A. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	160.609	67.227
Resultado consolidado del ejercicio	-19.486	5.063
Ajustes al resultado para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación	218.079	340.268
Amortización	846	829
Otros ajustes	217.233	339.439
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	242.494	131.877
Cartera de negociación	-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	33	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	262.362	161.006
Otros activos de explotación	-19.901	-29.129
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	-292.574	-414.774
Cartera de negociación	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	-268.218	-381.011
Otros pasivos de explotación	-24.356	-33.763
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	12.096	4.793
B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-151.871	-65.506
Pagos	-204.534	-146.875
Activos materiales	-299	-742
Activos intangibles	-392	-550
Participaciones	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-203.843	-145.583
Cobros	52.663	81.369
Activos materiales	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	52.663	81.369
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos		
Dividendos		
Cobros		
D. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E. AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	8.738	1.721
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	53.379	51.658
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	62.117	53.379
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	8	117
Saldo equivalentes al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	62.109	53.262
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	62.117	53.379

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

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

UCI, S.A. es la Entidad dominante de un Grupo de Entidades Participadas que forman UCI, S.A. y sus Entidades Participadas (en adelante Grupo UCI). UCI, S.A. se constituyó por un período de tiempo indefinido en el ejercicio 1988 figurando inscrita en el Registro Mercantil desde dicho ejercicio. Su domicilio social y fiscal está ubicado en Madrid.

El Grupo 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.

En el mes de noviembre de 1999, el Grupo abrió una Sucursal en Portugal para la distribución de créditos hipotecarios a particulares. Asimismo, durante el ejercicio 2004 se abrió una nueva Sucursal en Grecia, en la cual se ha paralizado la producción en el ejercicio 2011.

La Entidad Dominante se encuentra obligada a realizar, adicionalmente a sus propias cuentas anuales individuales, las cuales se someten igualmente a auditoría obligatoria, cuentas anuales consolidadas del Grupo que incluyen, en su caso, las correspondientes participaciones en Entidades Dependientes. Las Entidades que componen el Grupo se dedican a actividades ligadas a la financiación de créditos.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, los activos totales, el patrimonio neto y los resultados del ejercicio de la entidad dependiente UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. E.F.C. representan prácticamente la totalidad de los mismos conceptos del Grupo.

A continuación se presentan, de forma resumida, el balance de situación individual, la cuenta de pérdidas y ganancias individual, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto individual y el estado de flujos de efectivo individual de la Entidad dependiente citada correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013, preparados de acuerdo con los mismos principios y normas contables y criterios de valoración aplicados en las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo:

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Memoria Consolidada de los ejercicios 2014 y 2013

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C. SOCIEDAD UNIPERSONAL

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	2014	2013 (*)
Caja y depósitos en bancos centrales	8	117
Cartera de negociación	-	-
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de capital	-	-
Derivados de negociación	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	33
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de capital	-	33
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Otros instrumentos de capital	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Inversiones crediticias	11.443.361	11.734.864
Depósitos en entidades de crédito	54.123	49.744
Crédito a la clientela	11.389.238	11.685.120
Valores representativos de deuda	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Cartera de inversión al vencimiento	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Ajustes a activos financieros por macro-coberturas	-	-
Derivados de cobertura	-	-
Activos no corrientes en venta	409.537	358.992
Participaciones	-	-
Entidades asociadas	-	-
Entidades multigrupo	-	-
Entidades del Grupo	-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones	-	-
Activo material	933	1.105
Inmovilizado material	933	1.105
De uso propio	933	1.105
Cedido en arrendamiento operativo	-	-
Inversiones inmobiliarias	-	-
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero	-	-
Activo intangible	559	537
Fondo de comercio	-	-
Otro activo intangible	559	537
Activos fiscales	53.314	31.423
Corrientes	-	28
Diferidos	53.314	31.395
Resto de activos	440.939	426.062
TOTAL ACTIVO	12.348.651	12.553.133
Pro-memoria	-	-
Riesgos contingentes	-	-
Compromisos contingentes	11.565	12.065
PASIVO	-	-
Cartera de negociación	-	-
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Depósitos de la clientela	-	-
Débitos representados por valores negociables	-	-
Derivados de negociación	-	-
Posiciones cortas de valores	-	-
Otros pasivos financieros	-	-

PASIVO (continuación)	2014	2013 (*)
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Depósitos de la clientela	-	-
Débitos representados por valores negociables	-	-
Derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	11.882.166	12.090.237
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos de entidades de crédito	8.428.062	8.445.671
Depósitos de la clientela	3.293.496	3.544.437
Débitos representados por valores negociables	-	-
Pasivos subordinados	160.608	100.129
Derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas	-	-
Derivados de cobertura	36.776	37.444
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta	-	-
Provisiones	1.579	1.399
Fondo para pensiones y obligaciones similares	-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes	-	-
Otras provisiones	1.579	1.399
Pasivos fiscales	872	777
Corrientes	872	777
Diferidos	-	-
Resto de pasivos	51.057	45.321
TOTAL PASIVO	11.972.450	12.175.178
PATRIMONIO NETO	376.201	377.955
Fondos propios	400.478	403.145
Capital o fondo de dotación	38.280	38.280
Escriturado	38.280	38.280
Menos capital no exigido	-	-
Prima de emisión	-	-
Reservas	364.865	348.282
Otros instrumentos de capital	-	-
De instrumentos financieros compuestos	-	-
Resto de instrumentos de capital	-	-
Menos: Valores propios	-	-
Resultado del ejercicio	-2.667	16.583
Menos: Dividendos y retribuciones	-	-
Ajustes por valoración	-24.277	-25.190
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	-24.277	-25.190
Coberturas inversiones netas negocios en el extranjero	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Activos no corrientes en venta	-	-
Resto de ajustes por valoración	-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	12.348.651	12.553.133

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

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Memoria Consolidada de los ejercicios 2014 y 2013

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS (Expresada en miles de euros)

	2014	2013 (*)
Intereses y rendimientos asimilados	328.940	363.060
Intereses y cargas asimiladas	133.840	133.590
MARGEN DE INTERESES	195.100	229.470
Rendimiento de instrumentos de capital	-	-
Comisiones percibidas	13.062	17.343
Comisiones pagadas	1.747	1.586
Resultado por operaciones financieras (neto)	10.245	103.820
Cartera de negociación	-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
Pasivo a coste amortizado	10.245	103.820
Otros	-	-
Diferencias de cambio (neto)	-	-
Otros productos de explotación	456	243
Otras cargas de explotación	-	-
MARGEN BRUTO	217.116	349.290
Gastos de administración	-	-
Gastos de personal	31.165	32.743
Otros gastos generales de administración	39.304	39.358
Amortización	836	802
Dotaciones a provisiones (neto)	430	881
Pérdidas por deterioro de activos (neto)	115.697	212.119
Inversiones crediticias	115.697	212.119
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN	29.684	63.387
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)	-	-
Fondo de comercio y otro activo intangible	-	-
Otros activos	-	-
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta	-	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas	-37.506	-60.717
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	-7.822	2.670
Impuesto sobre beneficios	-5.155	-13.913
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS	-2.667	16.583
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	-2.667	16.583

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

ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (Expresados en miles de euros)

	2014	2013 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	-2.667	16.583
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	913	17.013
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	1.305	24.305
Ganancias (pérdidas) por valoración	1.305	24.305
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes transferidos al valor inicial de las partidas cubiertas	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Diferencias de cambio	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Activos no corrientes en venta	-	-
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Ganancias (pérdidas) actuariales en planes de pensiones	-	-
Resto de ingresos y gastos reconocidos	-	-
Impuesto sobre beneficios	-392	-7.292
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-1.754	33.596

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

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO DE LOS EJERCICIOS 2014 y 2013 (Expresado en miles de euros)

	FONDOS PROPIOS								AJUSTES VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Total fondos propios		
1. Saldo final 2013	38.280	-	348.282			16.583	-	403.145	-25.190	377.955
2. Saldo inicial ajustado	38.280	-	348.282			16.583	-	403.145	-25.190	377.955
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-1.754	-	-1.754	-	-1.754
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	16.583			-17.496	-	-913	913	-
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	-	-	16.583	-	-	-16.583	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-913	-	-913	913	-
5. Saldo final 2014	38.280	-	364.865			-2.667	-	400.478	-24.277	376.201

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2013 Y 2012 (Expresado en miles de euros)

	FONDOS PROPIOS								AJUSTES VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Total fondos propios		
1. Saldo final 2012	38.280	-	325.073			23.209	-	386.562	-42.203	344.359
2. Saldo inicial ajustado	38.280	-	325.073			23.209	-	386.562	-42.203	344.359
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	33.596	-	33.596	-	33.596
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	23.209			-40.222	-	-17.013	17.013	-
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	-	-	23.209	-	-	-23.209	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-17.013	-	17.013	17.013	-
5. Saldo final 2013	38.280	-	348.282			16.583	-	403.145	-25.190	377.955

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO (Expresado en miles de euros)

	2014	2013
A. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	135.983	67.214
Resultado del ejercicio	-2.667	16.583
Ajustes al resultado	197.195	323.500
Amortización	836	802
Otros ajustes	196.359	322.698
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	143.450	148.026
Cartera de negociación		
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	33	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	180.185	167.644
Otros activos de explotación	-36.768	-19.618
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	-207.150	-434.808
Cartera de negociación		
Pasivos financieros a coste amortizado	-208.071	-396.054
Otros pasivos de explotación	921	-38.754
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	5.155	13.913
B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-131.713	-63.676
Pagos	-174.110	-131.973
Activos materiales	-293	-732
Activos intangibles	-393	-534
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-173.424	-130.707
Cobros	42.397	68.297
Activos materiales		
Activos intangibles		
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	42.397	68.297
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos		
Dividendos		
Cobros		
D. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E. AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	4.270	3.538
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	49.861	46.323
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	54.131	49.861
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	8	117
Saldo equivalente al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	54.123	49.744
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	54.131	49.861

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS Y PRINCIPIOS DE CONSOLIDACIÓN

a) Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

El marco de información financiera aplicable al Grupo es el establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea a 31 de diciembre de 2014 (en adelante "NIIF- UE"), teniendo en consideración la Circular 4/2004, y sus sucesivas modificaciones, que constituye el desarrollo y la adaptación al sector de entidades de crédito españolas de las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2014 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 18 de febrero de 2015. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio 2014 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas durante el primer semestre del ejercicio 2015. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de febrero de 2014, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el 4 de junio de 2014.

Las cuentas anuales consolidadas se han elaborado teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables y de 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, consolidados, del Grupo a 31 de diciembre de 2014 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, consolidados, que se han producido en el Grupo en el ejercicio anual terminado en esa fecha.

La aprobación en el mes de junio de 2013 de la Directiva CRDIV y el Reglamento UE CRRIV obligan a adaptar la legislación española, por lo que se ha aprobado la Ley

10/14 de 26 de junio, sobre la supervisión y solvencia de las entidades de crédito.

De acuerdo con la nueva definición de Entidad Financiera, los Establecimientos Financieros de Crédito quedan excluidos de dicha definición.

El régimen jurídico de las E.F.C. será desarrollado de manera específica mediante una Ley que en la actualidad está en fase de anteproyecto, la cual realizará las adaptaciones oportunas para que puedan continuar con la actividad que vienen realizando actualmente.

Este anteproyecto establece no obstante la obligación para las E.F.C. en relación a las participaciones significativas, adecuación e incompatibilidad de cargos, Gobierno Corporativo, remuneraciones y solvencia.

El Proyecto de Ley prevé a su vez incluir una disposición adicional previendo que las E.F.C. actuales puedan ser transformadas en Bancos, mediante un procedimiento simplificado.

En esta memoria se utilizan los acrónimos «NIC» y «NIIF» para referirse a las Normas Internacionales de Contabilidad y a las Normas Internacionales de Información Financiera, respectivamente, aprobadas por la Unión Europea, a partir de las cuales se han elaborado estas cuentas anuales consolidadas. También se utilizan los acrónimos «CINIIF» e «IFRSC» para referirse al Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (International Financial Reporting Standards Committee o IFRSC).

A continuación se detallan las siguientes nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero de 2014 (aplicables desde 2014 en adelante) y cuya adopción no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas:

- NIC 32 modificada - "Instrumentos Financieros: Presentación": Las modificaciones realizadas a la NIC 32 aclaran los siguientes aspectos sobre la compensación de activos y pasivos:

El derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos no debe depender de un evento futuro y debe ser legalmente ejecutable en todas las circunstancias, incluyendo casos de impago o insolvencia de cualquiera de las partes.

Se admitirán como equivalentes a "liquidaciones por el importe neto" aquellas liquidaciones en que se cumpla con las siguientes condiciones: se elimine la totalidad, o prácticamente la totalidad, del riesgo de

crédito y de liquidez; y la liquidación del activo y del pasivo se realice en un único proceso de liquidación.

- NIIF 10 modificada - “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 modificada – “Desgloses sobre las participaciones en otras entidades” y NIC 27 modificada – “Estados Financieros Individuales”. Las modificaciones realizadas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27 definen las entidades de inversión y establecen que éstas estarán exentas de la obligación de consolidar sus inversiones, las cuales se contabilizarán a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, de acuerdo con el NIIF 9.

Sin embargo, la matriz de una entidad de inversión deberá consolidar todas las entidades que controla, incluidas aquellas que controla a través de una entidad de inversión, salvo que dicha matriz sea también una entidad de inversión.

Además, se incluyen nuevos desgloses de información que permitan a los usuarios evaluar la naturaleza y los efectos financieros de las inversiones realizadas por las entidades de inversión.

- CINIIF 21 “Gravámenes”. Esta interpretación aclara que para aquellos gravámenes que se contabilizan bajo el ámbito de la NIC 37 “Provisiones, pasivos contingentes y activos contingentes” y para aquellas obligaciones de impuestos cuyo importe y fecha de pago son ciertos, la obligación se ha de reconocer cuando se produce la actividad que genera el pago del mismo.

Por tanto, la obligación de pago se reconocerá cuando exista una obligación presente de pagar el gravamen. En aquellos casos en que la obligación de pago se vaya devengando a lo largo de un periodo de tiempo, ésta se reconocerá de forma progresiva a lo largo de dicho periodo; y cuando la obligación de pago se active al alcanzar un determinado nivel, por ejemplo, de ingresos, la obligación se reconocerá cuando se llegue a dicho nivel.

Esta interpretación no afecta a aquellos impuestos que están bajo el ámbito de otras NIIFs (por ejemplo, el impuesto de sociedades) ni a las multas o sanciones por infracciones de la Ley.

La Unión Europea ha adoptado la CINIIF 21 con fecha de entrada en vigor para los ejercicios que comiencen después del 17 de junio de 2014, permitiéndose la aplicación anticipada. El Grupo ha adoptado de forma anticipada la CINIIF 21 (ver Nota 1.3)

- NIC 36 modificada - “Deterioro del valor de los activos”. Hasta ahora la NIC 36 exigía presentar

desgloses de información sobre el importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo cuyo fondo de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida tengan un valor en libros significativo con respecto al valor total de los fondos de comercio o de los activos intangibles con vida útil indefinida.

Las modificaciones realizadas a la NIC 36 eliminan esta obligación y la sustituyen por la obligación de desglosar información sobre el importe recuperable de los activos (incluidos el fondo de comercio y las unidades generadoras de efectivo) para los que se haya reconocido o revertido un deterioro en el periodo al que se refieren los estados financieros. Además, cuando el importe recuperable sea igual al valor razonable menos los costes de venta, se deberán presentar desgloses adicionales de información.

- NIC 39 modificada - “Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración. Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas”. La nueva NIC 39 introduce una excepción en la aplicación de la interrupción de la contabilidad de coberturas para aquellas novaciones en que, como consecuencia de alguna ley o regulación, se sustituye la contraparte original del elemento de cobertura por una o varias entidades de contrapartida central, tales como cámaras de compensación, y siempre y cuando no se realice ninguna otra modificación en el elemento de cobertura más allá de las estrictamente necesarias para poder realizar el cambio de contraparte.
- Proyecto anual de mejoras de las NIIFs 2010-2012 – Pequeñas modificaciones a la NIIF 2 y NIIF 3. El proyecto anual de mejoras a las NIIFs 2010-2012 introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIIF 2 – Pagos basados en acciones y NIIF 3 – Combinaciones de negocios, las cuales son de aplicación a transacciones y combinaciones de negocio que se hayan realizado a partir del 1 de julio de 2014.
- Normas e interpretaciones emitidas que no han entrado en vigor a 31 de diciembre de 2014. A fecha de formulación de los estados financieros consolidados adjuntos se habían publicado nuevas Normas Internacionales de Información Financiera e interpretaciones de las mismas que no eran de obligado cumplimiento a 31 de diciembre de 2014. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, la entidad no ha procedido todavía a introducirlas por estar analizándose en la actualidad los efectos a los que darán lugar.

- NIIF 9 - "Instrumentos financieros". Con fecha 24 de julio de 2014, el IASB ha emitido la NIIF 9 que sustituirá en el futuro a la NIC 39. Existen diferencias relevantes con la norma actual, en relación con los activos financieros, entre otras, la aprobación de un nuevo modelo de clasificación basado en dos únicas categorías de coste amortizado y valor razonable, la desaparición de las actuales clasificaciones de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" y "Activos financieros disponibles para la venta", el análisis de deterioro sólo para los activos que van a coste amortizado y la no bifurcación de derivados implícitos en contratos de activos financieros.

En relación con los pasivos financieros las categorías de clasificación propuestas por NIIF 9 son similares a las ya existentes en NIC39, de modo que no deberían existir diferencias muy relevantes salvo por el requisito de registro de las variaciones del valor razonable relacionado con el riesgo propio de crédito como un componente del patrimonio, en el caso de los pasivos financieros de la opción de valor razonable.

La contabilidad de coberturas también implicará cambios, pues el enfoque de la norma es distinto al de la actual NIC 39 al tratar de alinear la contabilidad con la gestión económica del riesgo.

El IASB ha establecido como fecha de aplicación obligatoria el 1 de enero de 2018, con la posibilidad de aplicarla de forma anticipada.

- NIIF 7 modificada - "Instrumentos Financieros: Desgloses".

El IASB modificó la NIIF 7 en diciembre de 2011 para introducir nuevos desgloses de información sobre los instrumentos financieros que las entidades deberán presentar en el ejercicio en que apliquen por primera vez la NIIF 9.

- NIC 19 modificada - "Beneficios a los empleados. Contribuciones de empleados a planes de prestación definida".

La nueva NIC 19 introduce modificaciones en la contabilización de las contribuciones a planes de prestación definida para facilitar la posibilidad de deducir estas contribuciones del coste del servicio en el mismo periodo en que se pagan si cumplen ciertos requisitos, sin necesidad de hacer cálculos para retribuir la reducción a cada año de servicio.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

- Proyecto anual de mejoras de las NIIFs 2010-2012 – Pequeñas modificaciones a la NIIF 8, NIIF 13, NIC 16, NIC 24 y NIC 38.

El proyecto anual de mejoras a las NIIFs 2010-2012 introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIIF 8 – Segmentos de operación, NIIF 13 – Medición del valor razonable, NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo, NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas y NIC 38 – Activos intangibles, que serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

- Proyecto anual de mejoras de las NIIFs 2011-2013

El proyecto anual de mejoras a las NIIFs 2011-2013 introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIIF 1 – Adopción por primera vez de las NIIF, NIIF 3 – Combinaciones de negocios, NIIF 13 – Medición del valor razonable y NIC 40 – Propiedades de inversión.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 11 modificada – "Acuerdos conjuntos"

Las modificaciones realizadas a la NIIF11 introducen una guía de contabilización de las adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas cuya actividad constituye un negocio, según la cual éstas se deberán contabilizar aplicando los principios de la NIIF 3 – Combinaciones de negocio.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIC 16 modificada – "Propiedades, Planta y Equipo" y NIC 38 modificada– "Activos intangibles"

Las modificaciones realizadas a la NIC 16 y a la NIC 38 excluyen, como norma general, de entre los métodos de depreciación y amortización de activos, aquellos métodos basados en los ingresos, por la razón de que, salvo en casos muy excepcionales, estos métodos no reflejan el patrón con arreglo al cual se espera que la entidad consuma los beneficios económicos del activo.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 15 – "Ingresos de contratos con clientes"

La NIIF 15 establece los principios que una entidad deberá aplicar para contabilizar los ingresos y flujos de

fondos procedentes de los contratos para la venta de bienes o servicios a sus clientes.

Según esta nueva norma, las entidades reconocerán los ingresos procedentes de un contrato con clientes cuando hayan satisfecho sus obligaciones de transmisión de bienes o realización de servicios a sus clientes, de acuerdo con lo contractualmente pactado, y se considera que un bien o servicio ha sido transferido cuando el cliente obtiene el control del mismo. Respecto al importe que se ha de reconocer, éste será aquel que refleje el pago al que se espera tener derecho por los bienes o servicios transferidos.

La NIIF 15 sustituye a la NIC 18 – Ingresos de actividades ordinarias, a la NIC 11 – Contratos de construcción, a la CINIIF 13 – Programas de fidelización de clientes, a la CINIIF 15 – Acuerdos para la construcción de inmuebles, a la CINIIF 18 – Transferencias de activos procedentes de clientes y a la SIC 31 – Ingresos-Permutas de servicios de publicidad.

Esta norma será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIC 27 modificada – “Estados financieros separados”
Las modificaciones realizadas a la NIC 27 permiten que las entidades utilicen el método de la participación para contabilizar sus inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas, en sus estados financieros separados.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 10 modificada – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 modificada

Las modificaciones realizadas a la NIIF 10 y a la NIC 28 establecen que cuando una entidad vende o aporta activos que constituyen un negocio (incluyendo sus subsidiarias consolidadas) a una asociada o negocio conjunto de la entidad, ésta deberá reconocer las ganancias o pérdidas procedentes de la transacción en su totalidad. Sin embargo, cuando los activos que vende o aporta no constituyen un negocio, deberá reconocer las ganancias o pérdidas solo en la medida de las participaciones en la asociada o negocio conjunto de otros inversores no relacionados con la entidad.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

- Proyecto anual de mejoras de las NIIFs 2012-2014
El proyecto anual de mejoras a las NIIFs 2011-2013 introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIIF 5 – Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas, NIIF 7 – Instrumentos financieros: Información a revelar, NIC 19 – Beneficios a los empleados y NIC 34 – Información financiera intermedia.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIC 1 modificada – “Presentación de estados financieros”

Las modificaciones realizadas a la NIC 1 promueven aún más que las empresas apliquen el juicio profesional en la determinación de qué información se ha de desglosar en sus estados financieros, en la determinación de qué partidas se han de desagregar y qué encabezamientos y subtotales adicionales se han de incluir en el estado de posición financiera y en el estado de resultados del periodo y otro resultado integral, y en la determinación de dónde y en qué orden se han de presentar los desgloses de información.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 10 modificada - “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 modificada – “Desgloses sobre las participaciones en otras entidades” y NIC 28 modificada – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”.

Las modificaciones realizadas a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 28 introducen aclaraciones a los requerimientos de la contabilización de las entidades de inversión, en tres aspectos:

- Confirman que una entidad matriz que es filial de una entidad de inversión, tiene la posibilidad de aplicar la exención de presentación de estados financieros consolidados.
- Aclaran que si una entidad de inversión tiene una filial que no es una entidad de inversión y cuyo principal objetivo es apoyar las actividades de inversión de su matriz, proporcionando servicios o actividades relacionados con la actividad inversora de la matriz o de terceros, la entidad de inversión deberá consolidar la subsidiaria; sin embargo, si dicha filial es una entidad de inversión, la matriz

deberá contabilizar la subsidiaria a valor razonable con cambios en resultados.

- Requieren que una entidad inversora que no es una entidad de inversión mantenga, al aplicar el método de la participación, la medición a valor razonable aplicada por una asociada o negocio conjunto que es una entidad de inversión a sus participaciones en subsidiarias.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2016, aunque se permite su aplicación anticipada.

Los principales principios contables y criterios de valoración que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2014 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.

b) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, los Administradores presentan, única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio 2014, las cifras referidas al ejercicio 2013.

Las presentes cuentas anuales consolidadas, salvo mención en contrario, se presentan en miles de euros.

c) Principios de consolidación

Entidades dependientes

Se consideran entidades dependientes aquellas sobre las que el Grupo tiene el control; capacidad que se manifiesta, general aunque no únicamente, por la propiedad, directa o indirecta, de al menos el 50% de los derechos políticos de las entidades participadas o aún, siendo inferior o nulo este porcentaje, si, por ejemplo, existen acuerdos con accionistas de las mismas que otorgan al Grupo dicho control. Se entiende por control, el poder de dirigir las políticas financieras y operativas de una entidad, con el fin de obtener beneficios de sus actividades.

Se entiende que una entidad controla a una participada cuando está expuesta, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene la capacidad de influir en dichos rendimientos a través del poder que ejerce sobre la participada. Para que se considere que hay control debe concurrir:

- a) Poder: Un inversor tiene poder sobre una participada cuando el primero posee derechos en vigor que le proporcionan la capacidad de dirigir las actividades relevantes, es decir, aquellas que afectan de forma significativa a los rendimientos de la participada.
- b) Rendimientos: Un inversor está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada cuando los rendimientos que obtiene el inversor por dicha implicación pueden variar en función de la evolución económica de la participada. Los rendimientos del inversor pueden ser solo positivos, solo negativos o a la vez positivos y negativos.
- c) Relación entre poder y rendimientos: Un inversor controla una participada si el inversor no solo tiene poder sobre la participada y está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada, sino también la capacidad de utilizar su poder para influir en los rendimientos que obtiene por dicha implicación en la participada.

Las cuentas anuales de las entidades dependientes se consolidan con las del Grupo por aplicación del método de integración global. Consecuentemente, todos los saldos y transacciones significativas efectuadas entre las sociedades consolidadas y entre estas sociedades y el grupo se eliminan en el proceso de consolidación.

En el momento de la adquisición de una sociedad dependiente, sus activos, pasivos y pasivos contingentes se registran a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Las diferencias positivas entre el coste de adquisición y los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconocen como fondo de comercio. Las diferencias negativas se imputan a resultados en la fecha de adquisición.

Adicionalmente, la participación de los accionistas minoritarios en el patrimonio del Grupo, se presenta en el capítulo "Intereses minoritarios" del balance consolidado. Su participación en los resultados del ejercicio se presenta en el capítulo "Resultado atribuido a intereses minoritarios" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

La consolidación de los resultados generados por las sociedades adquiridas en un ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre la fecha de adquisición y el cierre de ese ejercicio. Paralelamente, la consolidación de los resultados generados por las sociedades enajenadas en un

ejercicio se realiza tomando en consideración, únicamente, los relativos al período comprendido entre el inicio del ejercicio y la fecha de enajenación.

Entidades asociadas

Son entidades sobre las que el Grupo posee una influencia significativa; aunque no control o control conjunto. Se presume que existe influencia significativa cuando se posee, directa o indirectamente, el 20% o más de los derechos de voto de la entidad participada, salvo que pueda demostrarse claramente que tal influencia no existe.

En las cuentas anuales consolidadas, las entidades asociadas se valoran por el “método de la participación”, es decir, por la fracción de su neto patrimonial que representa la participación del Grupo en su capital, una vez considerados los dividendos percibidos de las mismas y otras eliminaciones patrimoniales. En el caso de transacciones con una entidad asociada, las pérdidas o ganancias correspondientes se eliminan en el porcentaje del Grupo en su capital.

La información relevante de las participaciones de las Entidades del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013, es la siguiente:

Ejercicio 2014

NOMBRE Y DOMICILIO	CAPITAL SOCIAL (en miles de euros)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38.280	100%	Créditos de financiación inmobiliaria.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	635	100%	Prestación de todo tipo de servicios relacionados con el mercado inmobiliario/ informático.
RETAMA REAL ESTATE (antes UCI SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.A. Sociedad Unipersonal) C/ RETAMA, 3 MADRID	2.578	100%	Asesoramiento, gestión, dirección y asistencia de empresas, así como la adquisición y venta de bienes inmuebles.
Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A.	370	99,9%	Desarrollo de actividades y servicios informáticos relacionados con el sector inmobiliario, tanto a través de Internet como de otras tecnologías.
UCI-Mediação de Seguros Unipessoal Lda	5	100%	Mediación de seguros.
UCI Holding Brasil Lda	1.897	99,9%	Sociedad Holding tenedora de acciones. Tiene el 50% de COMPANHIA PROMOTORA UCI.

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)

Memoria Consolidada de los ejercicios 2014 y 2013

Ejercicio 2013

NOMBRE Y DOMICILIO	CAPITAL SOCIAL (en miles de euros)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38.280	100%	Créditos de financiación inmobiliaria.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	1.250	100%	Prestación de todo tipo de servicios relacionados con el mercado inmobiliario/ informático.
RETAMA REAL ESTATE (antes UCI SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.A. Sociedad Unipersonal) C/ RETAMA, 3 MADRID	2.578	100%	Asesoramiento, gestión, dirección y asistencia de empresas, así como la adquisición y venta de bienes inmuebles.
Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A.	370	99,9%	Desarrollo de actividades y servicios informáticos relacionados con el sector inmobiliario, tanto a través de Internet como de otras tecnologías.
UCI-Mediação de Seguros Unipessoal Lda	5	100%	Mediación de seguros.
UCI Holding Brasil Lda	1.412	99,9%	Sociedad Holding , tenedora de acciones Tiene el 50% de COMPANHIA PROMOTORA UCI

El descenso de la participada Comprarcasa Servicios Inmobiliarios S.A., se debe a que con fecha 11 de abril de 2014 se lleva a cabo una reducción de capital, para restablecer el equilibrio entre capital y patrimonio neto disminuido a consecuencia de las pérdidas, mediante la disminución del valor nominal de todas y cada una de las acciones en que se divide el capital social de la Sociedad. El Accionista Único decide disminuir el valor de las 50.000 acciones en que se divide el capital social, que actualmente es de 25 euros hasta un valor nominal de 12,70 euros por acción, lo que supone una disminución de 12,30 euros del valor nominal de cada acción, según lo explicado anteriormente el nuevo capital social será de 635.000 euros, y por consiguiente, el mismo se habrá reducido en 615.000 euros.

Durante el primer trimestre del ejercicio 2012, se constituyó la sociedad UCI Holding Brasil Ltda, basada en Porto Alegre (Brasil) en la que ostenta una participación del 100%. Esta sociedad detiene a su vez una participación del 50% en la sociedad comercial Companhia Promotora UCI. La actividad de dicha sociedad es la comercialización de créditos inmobiliarios de otras entidades, esencialmente de Banco Santander Brasil, no teniendo estatuto de Entidad de Crédito, por tanto no asume riesgo de crédito que corresponde a las

entidades de crédito para las que Companhia Promotora UCI Brasil trabaja.

Con fecha 31 de diciembre de 2013 la sociedad llevó a cabo una ampliación de capital por compensación de deudas por importe de 816 miles de euros.

Durante el ejercicio 2014, UCI Holding Brasil Ltda, llevo a cabo una operación de ampliación de capital por compensación de deudas por importe de 533 miles de euros.

La aportación al resultado del Grupo de cada una de las Entidades en los ejercicios 2014 y 2013 ha sido la siguiente:

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.									
UCI, S.A.	Negocio España	Negocio Portugal y Grecia	Base Central S.A.	Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	Retama Real Estate	UCI Mediación de seguros	UCI Holding L.T.D.A.	Total Consolidado	
2014	-538	-11.560	8.893	-148	-313	-15.347	3	-476	-19.486
2013	-205	15.330	1.253	-148	-249	-10.172	2	-748	5.063

En el proceso de consolidación se ha aplicado el procedimiento de integración global para las cuentas anuales consolidadas de las Entidades Dependientes.

Consecuentemente, todos los saldos y transacciones significativos realizados entre las Entidades consolidadas han sido eliminados en el proceso de consolidación.

3. CAMBIOS Y ERRORES EN LOS CRITERIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

La información incluida en las presentes cuentas anuales consolidadas es responsabilidad de los Administradores de la Entidad dominante. En las presentes cuentas anuales consolidadas se han utilizado, en su caso, estimaciones para la valoración de determinados activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que han sido realizadas por la Alta Dirección de la Entidad dominante y ratificadas por sus Administradores. Dichas estimaciones corresponden a:

- Pérdidas por deterioro de determinados activos
- La vida útil aplicada al Activo material y Activo intangible
- El valor razonable de determinados activos no cotizados
- La recuperabilidad de activos fiscales

Dado que estas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2014 y 2013 sobre las partidas afectadas, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en cualquier sentido en los próximos ejercicios. Dicha modificación se realizará, en su caso, de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en la correspondiente cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

4. DISTRIBUCIÓN DE RESULTADOS

El Consejo de Administración de la Entidad dominante propondrá a la Junta General de Accionistas la aprobación de los beneficios del ejercicio y su traspaso y aplicación a Reservas.

5. RECURSOS PROPIOS MÍNIMOS

Hasta el 31 de diciembre de 2013, la Circular 3/2008 del Banco de España, de 22 de mayo, y sus sucesivas actualizaciones, 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 de 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 1 de enero de 2014, compuesta por:

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

Las Directivas tienen que ser traspuestas al ordenamiento jurídico español, mientras que los reglamentos

de la Unión Europea son de aplicación inmediata desde su entrada en vigor.

En España, 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, 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.

Por tanto, a partir del 1 de enero de 2014, han quedado derogadas las disposiciones de la Circular 3/2008 del Banco de España que vayan en contra de la normativa europea antes mencionada. Adicionalmente, el 5 de febrero de 2014 se publicó la Circular 2/2014 de Banco de España por la que el Banco de España hizo uso de alguna de las opciones regulatorias de carácter permanente previstas en dicho reglamento.

Asimismo, la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de las entidades de crédito, ha continuado con la transposición de la CRD IV al ordenamiento jurídico español.

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.

Los requerimientos de recursos propios mínimos que establecen las mencionadas Circulares se calculan en función de la exposición del Grupo al riesgo de crédito y dilución (en función de los activos, compromisos y demás cuentas de orden que presenten estos riesgos, atendiendo a sus importes, características, contrapartes, garantías, etc.), al riesgo de contraparte y de posición y liquidación correspondiente a la cartera de negociación, al riesgo de cambio (en función de la posición global neta en divisas) y al riesgo operacional. Asimismo, la Entidad está sujeta a los límites de concentración de riesgos establecidos en la normativa.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, y durante dichos ejercicios, los recursos propios computables individuales y consolidados, excedían de los requeridos por la normativa en vigor en cada momento.

6. INFORMACIÓN POR SEGMENTO DE NEGOCIO E INFORMACIÓN ADICIONAL

a) Segmentación por líneas de negocio:

El negocio fundamental del Grupo UCI es el negocio hipotecario, sin que existan otras líneas de negocio significativas.

b) Segmentación por ámbito geográfico:

El Grupo dispone de Sucursal en Portugal (producción de 71,7 y 48,6 M euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente) y Grecia (1,91 y 1,71 M euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente). El resto de la actividad es en territorio nacional (185,04 y 198,09 M euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente).

c) Contratos de agencia:

Ni al cierre de los ejercicios 2014 y 2013, ni en ningún momento durante los mismos, el Grupo 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:

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, el Grupo cumplía con los mínimos exigidos para este coeficiente por la normativa española aplicable.

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

Las remuneraciones de los miembros del Consejo de Administración se recogen en el epígrafe de Gastos de Personal de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjunta por 228 miles de euros (270 miles de euros en el ejercicio 2013).

En cumplimiento con lo establecido en el artículo 229.3 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC), aprobado por el Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 de julio, los Administradores han comunicado a la Sociedad que no hay situaciones de conflictos de intereses, directos o indirectos, con el interés de la sociedad.

Por otra parte, con el fin de reforzar la transparencia, los Consejeros han declarado la siguiente información referente a ellos mismos y a sus personas vinculadas a las que se refiere el artículo 231 de la LSC, de conformidad con el artículo 229.2 de la LSC:

- Relativa a participaciones en sociedades cuyo objeto social es idéntico, análogo o complementario al desarrollado por la Sociedad, así como los cargos, funciones y actividades desempeñados y/o realizados en las mismas.

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Memoria Consolidada de los ejercicios 2014 y 2013

Declarante	Sociedad Participada	% Participación	Nº Acciones/ Participaciones	Cargo/Función
D.Matías Rodríguez Inciarte	Banco Santander	0,011%	1.385.728	Vicepresidente 2º
	Cueto Calero SICAV, S.A.	0,00%	118.278	
	Fiponsa			Consejero
	Sanitas, S.A. de Seguros			Consejero
	Financiera El Corte Inglés			Consejero
D.Pedro Rodríguez-Inciarte Escolar (Persona Vinculada)	Banco Santander	0,00%	41.015	
Dña.Paula Rodríguez-Inciarte Escolar (Persona Vinculada)	Banco Santander	0,00%	42.437	
D.José María Espí Martínez	Banco Santander		392.665	Director General
	Santander Consumer Finance, S.A.			Consejero
	Santander de Lease, S.A.			Presidente
	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, E.F.C.			Consejero
D.Thierry Alain Pierre Laborde	BNP Paribas Personal Finance	<0,01%	5	Presidente -Director General
				Administrador
	Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., E.F.C.			Consejero
	Banco Cetelem S.A.			Administrador
	Findomestic Banca SpA			Administrador
	BNP Paribas Real Estate			Miembro del Consejo de Seguimiento
	BNP Paribas Cardif	<0,01%	1	Administrador
	Syigma Banque			Presidente Consejo Administración
	LASER	<0,01%	1	Presidente Consejo Administración
	LASER CONFINOGA	<0,01%	1	Presidente Consejo Administración
Banco BNP Paribas Personal Finance			Administrador	
Carrefour Banque			Administrador	
D.Alain Van Groenendael	BNP Paribas Personal Finance (Francia)			Director General Adjunto y Administrador
	Findomestic Banca			Administrador
	Cetelem CR			Presidente Consejo de Supervisión
	Commerz Financ (Alemania)			Miembro del Consejo de Supervisión
	Banco Cetelem (España)			Administrador
	Unión de Créditos Inmobiliarios, E.F.C, S.A.			Consejero
	Cetelem Slovensko (Eslovaquia)			Miembro del Consejo de Supervisión
	Teb Cetelem (Turquía)			Administrador
	Banco BNP Paribas Personal Finance (Portugal)			Administrador
	RCS Collections Proprietary Limited			Administrador
	RCS Home Loans			Administrador
	RCS Investment Holdings Limited			Administrador
	Cetlem Bank			Administrador
	RCS Personal Finance Proprietary Limited			Administrador
	RCS Cards Proprietary Limited			Administrador
	EKSPRES BANK			Administrador

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

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2014 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los Consejeros en su calidad de directivos, ascendieron a 2.374 miles de euros correspondiendo todo a retribución fija.

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2013 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los Consejeros en su calidad de directivos, ascendieron a 2.641 miles de euros correspondiendo todo a retribución fija.

No se han producido indemnizaciones por cese de personal clave en el ejercicio 2014 ni en el ejercicio 2013.

A los efectos de los datos adjuntos se entiende por personal clave, las personas que reúnen los requisitos señalados en el apartado 1.d) de la Norma 62ª de la Circular 4/2004.

Compromisos por pensiones, seguros, créditos, avales y otros conceptos

Los Administradores del Grupo, no disponen de compromisos por pensiones, créditos, avales u otros conceptos.

8. IMPACTO MEDIOAMBIENTAL

El Grupo 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 el ejercicio 2014 y 2013, el Grupo no ha realizado inversiones significativas de carácter medioambiental ni ha considerado necesario registrar ninguna provisión para riesgos y cargas de carácter medioambiental, ni considera que existan contingencias significativas relacionadas con la protección y mejora del medioambiente.

9. HONORARIOS DE AUDITORÍA

Los honorarios por la auditoría de cuentas del Grupo, incluidos en el epígrafe de Servicios Exteriores de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias consolidada del ejercicio 2014, han ascendido a 62.505 euros (61.565 euros

en el ejercicio 2013). Asimismo, existen otros honorarios adicionales correspondientes a otros servicios distintos, prestados por el propio auditor o por otras sociedades vinculadas, por un importe de 28.000 euros (11.695 euros en el ejercicio 2013).

10. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

Desde el cierre del ejercicio hasta la fecha de formulación por el Consejo de Administración de la Sociedad de estas Cuentas Anuales, no se ha producido ni se ha tenido conocimiento de ningún hecho significativo digno de mención.

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 consolidadas, se describen a continuación:

a) Principio del devengo

Las presentes cuentas anuales consolidadas, 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 consolidadas 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 consolidadas exige el uso de ciertas estimaciones contables. Asimismo, exige a la Dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del Grupo. 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 consolidadas y el importe de los ingresos y gastos durante el período de las cuentas anuales consolidadas. 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.

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. El grupo 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 del Grupo (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 el Grupo.

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.

El Grupo 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 del Grupo.

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, plazo, que el elemento cubierto.

d) Activos financieros

Los activos financieros se clasifican en el balance de situación consolidado de acuerdo con los siguientes criterios:

- I) Caja y depósitos en bancos centrales que corresponden a los saldos en efectivo y a los saldos mantenidos en Banco de España y en otros bancos centrales.
- II) Cartera de negociación que incluye los activos financieros que se han adquirido con el objeto de realizarlos a corto plazo, son parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para la que se han realizado actuaciones recientes para la obtención de ganancias a corto plazo o son instrumentos derivados no designados como instrumentos de cobertura contable.
- III) Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidada que incluye los activos financieros que, no formando parte de la cartera de negociación, tienen la consideración de activos financieros híbridos y están valorados íntegramente por su valor razonable y los que se gestionan conjuntamente con Pasivos por contratos de seguro valorados por su valor razonable o con derivados financieros que tienen por objeto y efecto reducir significativamente su exposición a variaciones en su valor razonable o que se gestionan conjuntamente con pasivos financieros y derivados al objeto de reducir significativamente la exposición global al riesgo de tipo de interés.
- IV) Activos financieros disponibles para la venta que corresponde a los valores representativos de deuda no clasificados como inversión a vencimiento, como otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidada, como inversiones crediticias o como cartera de negociación y los instrumentos de capital de Entidades que no son Dependientes, Asociadas o Multigrupo y que no se han incluido en las categorías de cartera de negociación y de otros activos a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidada.
- V) Inversiones crediticias que incluye los activos financieros que, no negociándose en un mercado activo ni siendo obligatorio valorarlos por su valor razonable, sus flujos de efectivo son de importe determinado o determinable y en los que se recuperará todo el desembolso realizado por el Grupo, excluidas las razones imputables a la solvencia del deudor. Se recoge tanto la inversión procedente de la actividad típica de crédito, tal como los importes de efectivo dispuestos y pendientes de amortizar por los clientes en concepto de préstamo o los depósitos prestados a otras entidades, cualquiera que sea su instrumentación jurídica, y los valores representativos de deuda no cotizados, así como las deudas contraídas por los compradores de bienes o usuarios de servicios, que constituye parte del negocio del Grupo.
- VI) Cartera de inversión a vencimiento que corresponde a los valores representativos de deuda con vencimiento fijo y flujos de efectivo de importe determinado, que el Grupo ha decidido mantener hasta su amortización por tener, básicamente, la capacidad financiera para hacerlo o por contar con financiación vinculada.
- VII) Ajustes a activos financieros por macro-coberturas que corresponde a la contrapartida de los importes abonados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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.
- VIII) Derivados de cobertura que incluye los derivados financieros adquiridos o emitidos por el grupo, que cualifican para poder ser considerados de cobertura contable.
- IX) Activos no corrientes en venta de carácter financiero que corresponde 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 consolidadas. 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.
- X) Participaciones que incluye los instrumentos de capital en Entidades Dependientes, Multigrupo o Asociadas.

XI) Contratos de seguros vinculados a pensiones que corresponden a los derechos al reembolso exigibles a entidades aseguradoras de una parte o de la totalidad del desembolso requerido para cancelar una obligación por prestación definida cuando las pólizas de seguro no cumplen las condiciones para ser consideradas como un activo del Plan.

Los activos financieros se registran inicialmente, en general, por su valor razonable, que salvo prueba en contrario será su coste de adquisición. Su valoración posterior en cada cierre contable se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

- I) Los activos financieros se valoran a su valor razonable excepto las Inversiones crediticias, la Cartera de inversión a vencimiento, los instrumentos de capital cuyo valor razonable no pueda determinarse de forma suficientemente objetiva, las participaciones en Entidades Dependientes, Multigrupo y Asociadas y los derivados financieros que tengan como activo subyacente a dichos instrumentos de capital y se liquiden mediante la entrega de los mismos.
- II) Se entiende por valor razonable de un activo financiero en una fecha dada el importe por el que podría ser entregado entre partes interesadas debidamente informadas, en una transacción realizada en condiciones de independencia mutua. La mejor evidencia del valor razonable es el precio de cotización en un mercado activo que corresponde a un mercado organizado, transparente y profundo. Cuando no existe precio de mercado para un determinado activo financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados. Asimismo, se deben tener en cuenta las peculiaridades específicas del activo a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el activo financiero lleva asociados. No obstante, las propias limitaciones de los modelos de valoración desarrollados y las posibles inexactitudes en las asunciones exigidas por estos modelos pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un activo financiero no coincida exactamente con el precio al que el mismo podría ser comprado o vendido en la fecha de su valoración.
- III) El valor razonable de los derivados financieros con valor de cotización en un mercado activo e inclu-

idos en la Cartera de negociación es su precio de cotización diaria y si, por razones excepcionales, no se puede establecer su cotización en una fecha dada, se recurre para valorarlos a métodos similares a los utilizados para valorar los derivados financieros OTC.

El valor razonable de los derivados financieros OTC es la suma de los flujos de caja futuros con origen en el instrumento y descontados a la fecha de valoración, utilizándose métodos reconocidos por los mercados financieros.

- IV) Las Inversiones crediticias y la Cartera de inversión a vencimiento se valoran a su coste amortizado, utilizándose en su determinación el método del tipo de interés efectivo. Por coste amortizado se entiende el coste de adquisición de un activo financiero corregido por los reembolsos de principal y la parte imputada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mediante la utilización del método del tipo de interés efectivo, de la diferencia entre el coste inicial y el correspondiente valor de reembolso al vencimiento y menos cualquier reducción de valor por deterioro reconocida directamente como una disminución del importe del activo o mediante una cuenta correctora de su valor. En el caso de que se encuentren cubiertas 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 de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales, tal como opciones de amortización anticipada, pero sin considerar pérdidas por riesgo de crédito futuras. 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 que, por su naturaleza, sean asimilables a un tipo de interés. En los instrumentos financieros a tipos 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.
- V) Las participaciones en el capital de otras entidades cuyo valor razonable no pueda determinarse de

forma suficientemente objetiva y los derivados financieros que tengan como activo subyacente estos instrumentos y se liquiden mediante entrega de los mismos se mantienen a su coste de adquisición corregido, en su caso, por las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

VI) Las participaciones en el capital de Entidades Dependientes, Multigrupo y Asociadas se registran por su coste de adquisición corregido, en su caso, por las pérdidas por deterioro que se hayan producido.

Las variaciones en el valor en libros de los activos financieros se registran, en general, con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada; diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados, que se registran en el epígrafe de Intereses y rendimientos asimilados, y las que corresponden a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe de Resultados de operaciones financieras de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No obstante, las variaciones del valor en libros de los instrumentos incluidos en el epígrafe de Activos financieros disponibles para la venta se registran transitoriamente en el epígrafe Ajustes por valoración del Patrimonio neto salvo que procedan de diferencias de cambio. Los importes incluidos en el epígrafe de Ajustes por valoración permanecen formando parte del Patrimonio neto hasta que se produzca la baja en el balance de situación consolidado del activo en el que tienen su origen, momento en el que se cancelan contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Asimismo, las variaciones del valor en libros de los elementos incluidos en el epígrafe de Activos no corrientes en venta se registran con contrapartida en el epígrafe de Ajustes por valoración del Patrimonio neto.

En los activos financieros designados como partidas cubiertas y de cobertura contable, las diferencias de valoración se registran teniendo en cuenta los siguientes criterios:

- I) En las coberturas de valor razonable, las diferencias producidas tanto en los elementos de cobertura como en los elementos cubiertos, en lo que se refiere al tipo de riesgo cubierto, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.
- II) Las diferencias en valoración correspondientes a la parte ineficiente de las operaciones de cobertura

de flujos de efectivo y de inversiones netas en negocios en el extranjero se llevan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

III) En las coberturas de flujos de efectivo, las diferencias de valoración surgidas en la parte de cobertura eficaz de los elementos de cobertura se registran transitoriamente en el epígrafe de Ajustes por valoración del Patrimonio neto.

IV) En las coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, las diferencias de valoración surgidas en la parte de cobertura eficaz de los elementos de cobertura se registran transitoriamente en el epígrafe de Ajustes por valoración del Patrimonio neto.

En estos dos últimos casos, las diferencias en valoración no se reconocen como resultados hasta que las pérdidas o ganancias del elemento cubierto se registren en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o hasta la fecha de vencimiento del elemento cubierto.

En las coberturas del valor razonable del riesgo de tipo de interés de una cartera de instrumentos financieros, las ganancias o pérdidas que surgen al valorar los instrumentos de cobertura se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, mientras que las ganancias o pérdidas debidas a variaciones en el valor razonable del importe cubierto, en lo que se refiere al riesgo cubierto, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada utilizando como contrapartida el epígrafe de Ajustes a activos financieros por macro-coberturas.

En las coberturas de los flujos de efectivo del riesgo de tipo de interés de una cartera de instrumentos financieros, la parte eficaz de la variación del valor del instrumento de cobertura se registra transitoriamente en el epígrafe de Ajustes por valoración del Patrimonio neto hasta el momento en que ocurran las transacciones previstas, registrándose entonces en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. La variación de valor de los derivados de cobertura por la parte ineficaz de la misma se registra directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Reclasificación entre carteras de instrumentos financieros

Las reclasificaciones entre carteras de instrumentos financieros se realizan, exclusivamente, en su caso, de acuerdo con los siguientes supuestos:

- a) Salvo que se den las excepcionales circunstancias indicadas en la letra d) siguiente, los instrumentos financieros clasificados como “A valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias” no pueden ser reclasificados ni dentro ni fuera de esta categoría de instrumentos financieros una vez adquiridos, emitidos o asumidos.
- b) Si un activo financiero, como consecuencia de un cambio en la intención o en la capacidad financiera deja de clasificarse en la cartera de inversión a vencimiento, se reclasifica a la categoría de “Activos financieros disponibles para la venta”. En este caso, se aplicará el mismo tratamiento a la totalidad de los instrumentos financieros clasificados en la cartera de inversión a vencimiento, salvo que dicha reclasificación se encuentre en los supuestos permitidos por la normativa aplicable (ventas muy próximas al vencimiento, o una vez cobrada la práctica totalidad del principal del activo financiero, etc.).
- c) Como consecuencia de un cambio en la intención o en la capacidad financiera del Grupo o, una vez transcurridos los dos ejercicios de penalización establecidos por la normativa aplicable para el supuesto de venta de activos financieros clasificados en la cartera de inversión a vencimiento, los activos financieros (instrumentos de deuda) incluidos en la categoría de “Activos financieros disponibles para la venta” podrán reclasificarse a la de “cartera de inversión a vencimiento”. En este caso, el valor razonable de estos instrumentos financieros en la fecha de traspaso pasa a convertirse en su nuevo coste amortizado y la diferencia entre este importe y su valor de reembolso se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo durante la vida residual del instrumento.
- d) Un activo financiero que no sea un instrumento financiero derivado podrá ser clasificado fuera de la cartera de negociación si deja de estar mantenido con el propósito de su venta o recompra en el corto plazo, siempre que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
 - a. En raras y excepcionales circunstancias, salvo que se trate de activos susceptibles de haberse incluido en la categoría de inversiones crediticias. A estos efectos, raras y excepcionales circunstancias son aquellas que surgen de un evento

particular, que es inusual y altamente improbable que se repita en un futuro previsible.

- b. Cuando la entidad tenga la intención y capacidad financiera de mantener el activo financiero en un futuro previsible o hasta su vencimiento, siempre que en su reconocimiento inicial hubiera cumplido con la definición de inversión crediticia.

De darse estas situaciones, la reclasificación del activo se realiza por su valor razonable del día de la reclasificación, sin revertir los resultados, y considerando este valor como su coste amortizado. Los activos así reclasificados en ningún caso son reclasificados de nuevo a la categoría de “cartera de negociación”.

Durante el ejercicio 2014 no se ha realizado ninguna reclasificación como las descritas en el párrafo anterior.

e) Pasivos financieros

Los pasivos financieros se clasifican en el balance de situación consolidado de acuerdo con los siguientes criterios:

- I) Cartera de negociación que incluye los pasivos financieros que se han adquirido con el objeto de realizarlos a corto plazo, son parte de una cartera de instrumentos financieros identificados y gestionados conjuntamente para la que se han realizado actuaciones recientes para la obtención de ganancias a corto plazo, son instrumentos derivados no designados como instrumentos de cobertura contable o son originados por la venta en firme de activos financieros adquiridos temporalmente o recibidos en préstamo.
- II) Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidadas que corresponden a los que no formando parte de la Cartera de negociación tienen la naturaleza de instrumentos financieros híbridos y no es posible determinar con fiabilidad el valor razonable del derivado implícito que contienen.
- III) Pasivos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto que incluye los pasivos financieros asociados con Activos financieros disponibles para la venta originados como consecuencia de transferencias de activos en las que la entidad cedente ni transfiere ni retiene sustancialmente los riesgos y beneficios de los mismos.

- IV) Pasivos financieros a coste amortizado que corresponde a los pasivos financieros que no tienen cabida en los restantes capítulos del balance de situación consolidado 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.
- V) Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas que corresponde a la contrapartida de los importes abonados a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada 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.
- VI) Derivados de cobertura que incluye los derivados financieros adquiridos o emitidos por la Entidad que cualifican para poder ser considerados de cobertura contable.
- VII) Pasivos asociados con activos no corrientes en venta que corresponde a los saldos acreedores con origen en los Activos no corrientes en venta.
- VIII) Capital con naturaleza de pasivo financiero que incluye el importe de los instrumentos financieros emitidos por la Entidad que, teniendo la naturaleza jurídica de capital, no cumplen los requisitos para poder calificarse como Patrimonio neto y que corresponden, básicamente, a las acciones emitidas que no incorporan derechos políticos y cuya rentabilidad se establece en función de un tipo de interés, fijo o variable. Se valoran como los Pasivos financieros a coste amortizado salvo que el Grupo los haya designado como Pasivos financieros a valor razonable en caso de cumplir las condiciones para ello.

Los pasivos financieros se registran a su coste amortizado, excepto en los casos siguientes:

- I) Los pasivos financieros incluidos en los epígrafes de Cartera de negociación, de Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias consolidada y de Pasivos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto que se valoran a valor razonable. Los pasivos financieros cubiertos en operaciones de cobertura de valor razonable se ajustan, registrándose aquellas variaciones que se producen en su valor razonable en relación con el riesgo cubierto en la operación de cobertura.

- II) Los derivados financieros que tengan como subyacente instrumentos de capital cuyo valor razonable no pueda determinarse de forma suficientemente objetiva y se liquiden mediante entrega de los mismos se valoran por su coste.

Las variaciones en el valor en libros de los pasivos financieros se registran, en general, con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, diferenciándose entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados, que se registran en el epígrafe de Intereses y cargas asimiladas, y las que corresponden a otras causas, que se registran, por su importe neto, en el epígrafe de Resultados de operaciones financieras de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

No obstante, las variaciones del valor en libros de los instrumentos incluidos en el epígrafe de Pasivos financieros a valor razonable con cambios en patrimonio neto se registran transitoriamente en el epígrafe Ajustes por valoración del Patrimonio neto. Los importes incluidos en el epígrafe de Ajustes por valoración permanecen formando parte del Patrimonio neto hasta que se produzca la baja en el balance de situación consolidado del pasivo en el que tienen su origen, momento en el que se cancelan contra la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

En consecuencia se presenta el valor razonable de los instrumentos financieros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, desglosado por clases de activos y pasivos financieros y en los siguientes niveles:

- Nivel 1: Instrumentos financieros cuyo valor razonable se ha determinado tomando su cotización en mercados activos, sin realizar ninguna modificación sobre dichos activos.
- Nivel 2: Instrumentos financieros cuyo 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: Instrumentos cuyo 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. Se considera que un input es significativo cuando es importante en la determinación del valor razonable en su conjunto.

	Valor en libros	Miles de Euros		
		Nivel 1	2014 Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Caja y depósitos en bancos centrales	8	8	-	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Inversiones crediticias	11.291.109	-	11.291.109	-
Activos no corrientes en venta	459.545	-	459.545	-
Inversión a vencimiento	-	-	-	-
Pasivos financieros				
Cartera de negociación	-	-	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	11.801.905	-	11.801.905	-
Derivados de cobertura	36.776	-	36.776	-

	Valor en libros	Miles de Euros		
		Nivel 1	2013 Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Caja y depósitos en bancos centrales	117	117	-	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	33	-	-	33
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Inversiones crediticias	11.670.313	-	11.670.313	-
Activos no corrientes en venta	399.729	-	399.729	-
Inversión a vencimiento	-	-	-	-
Pasivos financieros				
Cartera de negociación	-	-	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	12.070.123	-	12.070.123	-
Derivados de cobertura	37.444	-	37.444	-

f) Transferencias y baja del balance de situación consolidado de instrumentos financieros

Las transferencias de instrumentos financieros se contabilizan teniendo en cuenta la forma en que se produce el traspaso de los riesgos y beneficios asociados a los instrumentos financieros transferidos, sobre la base de los criterios siguientes:

- l) Si los riesgos y beneficios se traspasan sustancialmente a terceros, como en las ventas incondicionales, las ventas con pacto de recompra por su valor razonable en la fecha de la recompra, las ventas de activos financieros con una opción de compra adquirida o de venta emitida profundamente fuera de dinero, las titulaciones de activos en que las que el cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de mejora crediticia a los nuevos titulares, etc., el instrumento

financiero transferido se da de baja del balance de situación consolidado, reconociéndose, simultáneamente, cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.

II) Si se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al instrumento financiero transferido, como en las ventas de activos financieros con pacto de recompra por un precio fijo o por el precio de venta más un interés, los contratos de préstamo de valores en los que el prestatario tiene la obligación de devolver los mismos o similares activos, etc., el instrumento financiero transferido no se da de baja del balance de situación consolidado y se continúa valorándolo con los mismos criterios utilizados antes de la transferencia. No obstante, se reconocen contablemente el pasivo financiero asociado por un importe igual al de la contraprestación recibida, que se valora posteriormente a su coste amortizado, los ingresos del activo financiero transferido pero no dado de baja y los gastos del nuevo pasivo financiero.

III) Si ni se transfieren ni se retienen sustancialmente los riesgos y beneficios asociados al instrumento financiero transferido, como en las ventas de activos financieros con una opción de compra adquirida o de venta emitida que no están profundamente dentro ni fuera de dinero, las titulaciones en las que el cedente asume una financiación subordinada u otro tipo de mejoras crediticias por una parte del activo transferido, etc., se distingue entre:

- Si el Grupo no retiene el control del instrumento financiero transferido, en cuyo caso se da de baja del balance de situación consolidado y se reconoce cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.
- Si el Grupo retiene el control del instrumento financiero transferido, en cuyo caso continúa reconociéndolo en el balance de situación consolidado por un importe igual a su exposición a los cambios de valor que pueda experimentar y se 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.

Por tanto, los activos financieros sólo se dan de baja del balance de situación consolidado cuando se han extinguido los flujos de efectivo que generan o cuando se han transferido sustancialmente a terceros los riesgos y beneficios que llevan implícitos. Similarmente, los pasivos financieros solo se dan de baja del balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren con la intención de cancelarlos o de recolocarlos de nuevo.

El tratamiento contable indicado es de aplicación a todas las transferencias de activo que hayan surgido a partir del 1 de enero de 2004, y no a las anteriores.

A efectos de una mejor comprensión y entendimiento del balance y cuenta de resultados consolidados del Grupo UCI y de homogeneizar sus principios contables con los de sus accionistas, los Administradores decidieron en el ejercicio 2011, a efectos de mostrar una mejor imagen fiel de los estados financieros consolidados, proceder a un cambio de política y criterio contable, y en consecuencia a la anulación de la baja de los activos financieros y a la correspondiente ponderación a efectos de recursos propios de los activos titulizados en los Fondos UCI 10 a UCI 17. De este modo, los Administradores consideran que la información facilitada se ajusta mejor al nuevo entorno económico, que ha motivado, entre otros aspectos, un incremento significativo de la morosidad de los créditos y de los inmuebles adjudicados, a los nuevos acuerdos alcanzados por el Grupo UCI, y al nuevo marco normativo, con nuevas estimaciones de requerimientos de capital.

En consecuencia con lo anterior, y a efectos de una mejor comparabilidad de los estados financieros, se ha procedido a calcular el efecto retroactivo de dicha integración para los fondos de titulación indicados.

g) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros se corrige, en general, con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro, lo que se produce:

- I) En el caso de instrumentos de deuda, entendidos como los créditos y los valores representativos de deuda, cuando después de su reconocimiento inicial ocurra un evento o se produzca el efecto combinado de varios eventos que suponga un impacto negativo en sus flujos de efectivo futuros.

- II) En el caso de instrumentos de capital, cuando después de su reconocimiento inicial ocurra un evento o se produzca el efecto combinado de varios eventos que suponga que no se va a poder recuperar su valor en libros.

Como norma general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros por deterioro se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo en el que tal deterioro se manifiesta y la recuperación de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo en el que el deterioro se elimina o se reduce. En el caso de que se considere remota la recuperación de cualquier importe por deterioro registrado, éste se elimina del balance de situación consolidado, aunque el Grupo pueda llevar a cabo las actuaciones necesarias para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos por prescripción, condonación u otras causas.

En el caso de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado el importe de las pérdidas por deterioro incurridas es igual a la diferencia negativa entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados.

En el caso de instrumentos de deuda cotizados se puede utilizar, como sustituto del valor actual de los flujos de efectivo futuros, su valor de mercado siempre que éste sea suficientemente fiable como para considerarlo representativo del valor que pudiera recuperar el Grupo.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumento de deuda son todos los importes, principal e intereses, que el Grupo estima que obtendrá durante la vida del instrumento. En dicha estimación se considera toda la información relevante que se encuentra disponible en la fecha de elaboración de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales. Asimismo, en la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha

a que se refieran los estados financieros determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Las carteras de instrumentos de deuda, riesgos contingentes y compromisos contingentes, cualquiera que sea su titular, instrumentación o garantía, se analizan para determinar el riesgo de crédito al que está expuesto el Grupo y estimar las necesidades de cobertura por deterioro de su valor. Para la confección de los estados financieros, el Grupo clasifica sus operaciones en función de su riesgo de crédito analizando, por separado, el riesgo de insolvencia imputable al cliente y el riesgo-país al que, en su caso, estén expuestas.

La evidencia objetiva de deterioro se determinará individualmente para todos los instrumentos de deuda que sean significativos e individual o colectivamente para los grupos de instrumentos de deuda que no sean individualmente significativos. Cuando un instrumento concreto no se pueda incluir en ningún grupo de activos con características de riesgo similares, se analizará exclusivamente de forma individual para determinar si está deteriorado y, en su caso, para estimar la pérdida por deterioro.

La evaluación colectiva de un grupo de activos financieros para estimar sus pérdidas por deterioro se realiza de la siguiente forma:

- I) Los instrumentos de deuda se incluyen en grupos que tengan características de riesgo de crédito similares, indicativas de la capacidad de los deudores para pagar todos los importes, principal e intereses, de acuerdo con las condiciones contractuales. Las características de riesgo de crédito que se consideran para agrupar a los activos son, entre otras, el tipo de instrumento, el sector de actividad del deudor, el área geográfica de la actividad, el tipo de garantía, la antigüedad de los importes vencidos y cualquier otro factor que sea relevante para la estimación de los flujos de efectivo futuros.
- II) Los flujos de efectivo futuros de cada grupo de instrumentos de deuda se estima sobre la base de la experiencia de pérdidas históricas del Grupo para instrumentos con características de riesgo de crédito similares a las del respectivo grupo, una vez realizados los ajustes necesarios para adaptar los datos históricos a las condiciones actuales del mercado.

III) La pérdida por deterioro de cada grupo es la diferencia entre el valor en libros de todos los instrumentos de deuda del grupo y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados.

Los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, los riesgos contingentes y los compromisos contingentes se clasifican, en función del riesgo de insolvencia imputable al cliente o a la operación, en las siguientes categorías: riesgo normal, riesgo subestándar, riesgo dudoso por razón de la morosidad del cliente, riesgo dudoso por razones distintas de la morosidad del cliente y riesgo fallido. Para los instrumentos de deuda no clasificados como riesgo normal se estiman, sobre la base de la experiencia del Grupo y del sector, las coberturas específicas necesarias por deterioro, teniendo en cuenta la antigüedad de los importes impagados, las garantías aportadas y la situación económica del cliente y, en su caso, de los garantes. Dicha estimación se realiza, en general, sobre la base de calendarios de morosidad elaborados sobre la base de la experiencia del Grupo y de la información que tiene del sector.

Similarmente, los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y los riesgos contingentes, cualquiera que sea el cliente, se analizan para determinar su riesgo de crédito por razón de riesgo-país. Se entiende por riesgo-país el riesgo que concurre en los clientes residentes en un determinado país por circunstancias distintas del riesgo comercial habitual. Adicionalmente a las coberturas específicas por deterioro indicadas anteriormente, el Grupo cubre las pérdidas inherentes incurridas de los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y de los riesgos contingentes clasificados como riesgo normal mediante una cobertura colectiva. Dicha cobertura colectiva, que se corresponde con la pérdida estadística, se realiza teniendo en cuenta la experiencia histórica de deterioro y las demás circunstancias conocidas en el momento de la evaluación y corresponden a las pérdidas inherentes incurridas a la fecha de los estados financieros, calculadas con procedimientos estadísticos, que están pendientes de asignar a operaciones concretas.

En este sentido, el Grupo ha utilizado, dado que no dispone de suficiente experiencia histórica y estadística propia al respecto, los parámetros establecidos por

Banco de España, sobre la base de su experiencia y de la información que tiene del sector, que determinan el método e importe a utilizar para la cobertura de las pérdidas por deterioro inherentes incurridas en los instrumentos de deuda y riesgos contingentes clasificados como riesgo normal, que se modifican periódicamente de acuerdo con la evolución de los datos mencionados. Dicho método de determinación de la cobertura de las pérdidas por deterioro inherentes incurridas en los instrumentos de deuda se realiza mediante la aplicación de unos porcentajes a los instrumentos de deuda no valorados por su valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada y de los riesgos contingentes clasificados como riesgo normal. Los mencionados porcentajes varían en función de la clasificación realizada de dichos instrumentos de deuda dentro del riesgo normal entre las siguientes subcategorías: Sin riesgo apreciable, Riesgo bajo, Riesgo medio - bajo, Riesgo medio, Riesgo medio - alto y Riesgo alto.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como deteriorados y para aquéllos para los que se hubiesen calculado colectivamente pérdidas por deterioro por tener importes vencidos con una antigüedad superior a tres meses.

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en valores representativos de deuda e instrumentos de capital incluidos en el epígrafe de Activos financieros disponibles para la venta es igual a la diferencia positiva entre su coste de adquisición, neto de cualquier amortización de principal, y su valor razonable menos cualquier pérdida por deterioro previamente reconocida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Cuando existen evidencias objetivas de que el descenso en el valor razonable se debe a su deterioro, las minusvalías latentes reconocidas directamente en el epígrafe de Ajustes por valoración en el Patrimonio neto se registran inmediatamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. Si con posterioridad se recuperan todas o parte de las pérdidas por deterioro, su importe se reconoce, para el caso de valores representativos de deuda, en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del periodo de recuperación y, para el caso de instrumentos de capital, en el epígrafe de Ajustes por valoración del Patrimonio neto.

En el caso de las participaciones en entidades dependientes, multigrupo y asociadas la Entidad estima el

importe de las pérdidas por deterioro comparando su importe recuperable con su valor en libros. Dichas pérdidas por deterioro se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se producen y las recuperaciones posteriores se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del período de recuperación.

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos por intereses y conceptos asimilables a ellos se registran contablemente, en general, en función de su período de devengo y por aplicación del método del tipo de interés efectivo. Los intereses devengados por deudores clasificados como dudosos se abonan a resultados en el momento de su cobro, lo cual es una excepción al criterio general.

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 consolidada:

- I) Comisiones financieras que son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.
- II) Comisiones no financieras que son aquéllas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un período de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.
- III) Los que corresponden a transacciones o servicios que se realizan durante un período de tiempo, se registran durante el período de tales transacciones o servicios.
- IV) Los que corresponden a una transacción o servicio que se ejecuta en un acto singular se registran cuando se produce el acto que los origina.

Las comisiones financieras, como las comisiones de apertura de préstamos y créditos, forman parte del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se reconocen en el mismo epígrafe que los productos o costes financieros, es decir, “Intereses y rendimientos asimilados” e “Intereses y cargas asimiladas”. Las comi-

siones que se cobran anticipadamente, se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias a lo largo de la vida de la operación, excepto en la parte que compensan costes directos relacionados.

Las comisiones no financieras, derivadas de la prestación de servicios, se registran en los capítulos “Comisiones percibidas” y “Comisiones pagadas”, a lo largo del período de prestación del servicio, excepto las que responden a un acto singular, las cuales se devengan en el momento en que se producen.

Gastos de personal

Los gastos de personal incluyen todos los haberes y obligaciones de orden social, obligatorias o voluntarias, del Grupo 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. A cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

i) Compensación de saldos

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

j) Garantías financieras

Se consideran garantías financieras los contratos por los que el Grupo se obliga a pagar unas cantidades específicas por 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 el Grupo.

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.

En el caso de ser necesario constituir una provisión por las garantías financieras, las comisiones pendientes de devengo, que se registran en el epígrafe Periodificaciones del pasivo del balance de situación consolidado, se reclasifican a la correspondiente provisión.

k) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto sobre Sociedades se considera como un gasto y se registra en el epígrafe de Impuesto sobre beneficios de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada excepto cuando es consecuencia de una transacción registrada directamente en el Patrimonio neto, en cuyo supuesto se registra directamente en el Patrimonio neto, y de una combinación de negocios, en la que el impuesto diferido se registra como un elemento patrimonial más de la misma.

El gasto del epígrafe de Impuesto sobre beneficios viene determinado por el impuesto a pagar calculado respecto a la base imponible del ejercicio, una vez consideradas las variaciones durante dicho ejercicio derivadas de las diferencias temporarias, de los créditos por deducciones y bonificaciones y de bases imponibles negativas. La base imponible del ejercicio puede diferir del Resultado neto del ejercicio presentado en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada ya que excluye las partidas de ingresos o gastos que son gravables o deducibles en otros ejercicios y las partidas que nunca lo son.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos corresponden a aquellos impuestos que se prevén pagaderos o recuperables en las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y las bases imponibles correspondientes, se contabilizan utilizando el método del pasivo en el balance de situación consolidado y se cuantifican aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperar o liquidar.

La Ley 35/2006 modifica el tipo de gravamen aplicable a los resultados del Grupo. De este modo, las diferencias temporarias pendientes de revisión a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 se han valorado aplicando porcentajes en función del ejercicio estimado de reversión.

Un activo por impuesto diferido, tal como un impuesto anticipado, un crédito por deducciones y bonificaciones y un crédito por bases imponibles negativas, se reconoce siempre que sea probable que el Grupo obtenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las que pueda hacerlo efectivo. Se considera probable que el Grupo obtendrá en el futuro suficientes ganancias fiscales, entre otros supuestos, cuando:

I) Existen pasivos por impuestos diferidos cancelables en el mismo ejercicio que el de la realización del activo por impuesto diferido o en otro posterior en el que pueda compensar la base imponible negativa existente o producida por el importe anticipado.

II) Las bases imponibles negativas han sido producidas por causas identificadas que es improbable que se repitan.

En cada cierre contable se revisan los impuestos diferidos registrados, tanto activos como pasivos, con el objeto de comprobar que se mantienen vigentes y efectuándose las oportunas correcciones en los mismos.

En el ejercicio 2013 se publicó el Real Decreto 14/2013 sobre determinados aspectos fiscales. Como resultado de ello, las diferencias temporarias de activo podrán convertirse en una cuenta a cobrar ante la Administración Tributaria española, si:

- Se permite generar los beneficios futuros suficientes que permiten compensar dichas diferencias temporarias.
- Se contemplan otros escenarios de pérdidas, liquidación o quiebra.
- Debido a que el periodo legal de 18 años previsto para los mencionados impuestos diferidos se ha alcanzado, sin que se haya producido su compensación debido a la falta de beneficios suficientes, y por tanto, pudieran ser convertidos en Valores de Deuda o similares.

Esta monetización permite a dichos impuestos diferidos convertirse en cuentas a cobrar incluso en el peor escenario posible donde no puedan ser utilizadas por pérdidas continuadas, liquidación, quiebra o una mezcla de los mismos.

De conformidad con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 19 del TRLIS en la redacción vigente para el periodo impositivo 2013 otorgada por la Disposición Final Segunda del 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, la Entidad ha procedido a su aplicación.

Las pérdidas registradas en el ejercicio 2012, generaron el reconocimiento de unas bases imponibles negativas por un importe total de 69 millones de euros aproximadamente.

El Grupo UCI ha procedido en el ejercicio 2014, y con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2011, a aplicar las reglas especiales de imputación. El resultado de dicha aplicación ha generado una reclasificación entre créditos fiscales (registrados en el ejercicio 2012) y activos fiscales diferidos de 22,2 millones de euros.

Dichas bases imponibles están previstas no obstante que sean recuperadas con los beneficios futuros previstos de acuerdo a los Business Plan previstos por el Grupo.

l) Activo material

El activo material de uso propio corresponde al inmovilizado material que se estima que se le dará un uso continuado por el Grupo 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.

El Grupo, 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 ganancia

consolidada 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 consolidada del ejercicio en que se incurren.

m) 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, el Grupo 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, el Grupo 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 consolidada. 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.

n) Provisiones y pasivos contingentes

Se consideran provisiones las obligaciones actuales del Grupo, 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, el Grupo espera que deberá desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Dichas obligaciones pueden surgir por los aspectos siguientes:

- l) Una disposición legal o contractual.

- II) Una obligación implícita o tácita, cuyo nacimiento se sitúa en una expectativa válida creada por el Grupo frente a terceros respecto de la asunción de ciertos tipos de responsabilidades. Tales expectativas se crean cuando el Grupo 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 el Grupo no podrá sustraerse.

Son pasivos contingentes las obligaciones posibles del Grupo, surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya existencia está condicionada a que ocurra o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad del Grupo. Los pasivos contingentes incluyen las obligaciones actuales del Grupo cuya cancelación no sea probable que origine una disminución de recursos que incorporen 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.

El Grupo incluye en las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas 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.

o) Activos no corrientes en venta

El epígrafe de Activos no corrientes en venta del balance de situación consolidado incluye el valor en libros

de los activos inmobiliarios u otros no corrientes recibidos por el Grupo para la satisfacción, total o parcial, de las obligaciones de pago frente a él de sus deudores. Se consideran activos no corrientes en venta, salvo que el Grupo haya decidido hacer un uso continuado de esos activos.

En consecuencia, la recuperación del valor en libros de estas partidas, que pueden ser de naturaleza financiera y no financiera, previsiblemente tendrá lugar a través del precio que se obtenga en su enajenación, en lugar de mediante su uso continuado.

Los activos clasificados como Activos no corrientes en venta se valoran, en general, por el menor importe entre su valor en libros en el momento en el que son considerados como tales y su valor razonable neto de los costes de venta estimados de dichos activos. Mientras que permanecen clasificados como Activos no corrientes en venta, los activos materiales e inmateriales amortizables por su naturaleza no se amortizan.

En referencia a los activos recibidos en pago de deudas, de conformidad con lo establecido en la Circular 3/2010 y tomando en consideración lo dispuesto en la Circular 2/2012 de 29 de febrero, por la que se adopta el RDL 2/2012, se reconocen por el menor importe entre el valor contable de los activos financieros aplicados, entendido como su coste amortizado neto del deterioro estimado, que como mínimo será del 10%, y el valor de tasación de mercado del activo recibido en su estado actual menos los costes estimados de venta, que en ningún caso serán inferiores al 10% de este valor de tasación. La recepción de activos en pago de deudas no da lugar, en ningún caso, al reconocimiento de ganancias ni a la liberación de coberturas de los activos financieros aplicados.

Asimismo, en el supuesto de que los activos adjudicados permanezcan en el balance durante un período de tiempo superior al inicialmente previsto, el valor neto de los activos se revisa para reconocer cualquier pérdida por deterioro que la dificultad de encontrar compradores u ofertas razonables haya podido poner de manifiesto. La Sociedad no retrasa en ningún caso el reconocimiento de este deterioro, que, como mínimo, supone elevar el porcentaje de cobertura del 10% anterior hasta el 20%, el 30% o el 40% para los activos que permanezcan en balance más de 12, 24 o 36 meses, respectivamente.

En el caso de que el valor en libros exceda al valor razonable de los activos netos de sus costes de venta, el Grupo ajusta el valor en libros de los activos por el

importe de dicho exceso, con contrapartida en el epígrafe de Pérdidas por deterioro de activos (neto) Activos no corrientes en venta de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada. En el caso de producirse posteriores incrementos del valor razonable de los activos, el Grupo revierte las pérdidas anteriormente contabilizadas, incrementando el valor en libros de los activos con el límite del importe anterior a su posible deterioro, con contrapartida en el epígrafe de Pérdidas por deterioro de activos (neto)-Activos no corrientes en venta de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

p) Valoración de las cuentas en moneda extranjera

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

- I) Los activos y pasivos de carácter monetario se convierten al tipo de cambio medio de contado de la fecha a que se refieren los estados financieros.
- II) Las partidas no monetarias valoradas al coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de adquisición.
- III) Las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se determina el valor razonable.
- IV) Los ingresos y gastos se convierten aplicando el tipo de cambio de la fecha de la operación. No obstante, se utiliza un tipo de cambio medio del periodo para todas las operaciones realizadas en el mismo, salvo que haya sufrido variaciones significativas. Las amortizaciones se convierten al tipo de cambio aplicado al correspondiente activo.

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

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

En el estado de flujos de efectivo consolidado, 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, entendiéndose 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 del Grupo 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.

r) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

El estado de cambios en el patrimonio neto consolidado que se presenta en estas cuentas anuales consolidadas 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 consolidado, y el estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado. A continuación, se explican las principales características de la información contenida en ambas partes del estado:

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, 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 consolidada 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 los epígrafes II) y III) anteriores.
- V) El total de los ingresos y gastos reconocidos, calculados como la suma de las letras anteriores.

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

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

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

Estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado

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

neto, agrupando los movimientos habidos en función de su naturaleza en las siguientes partidas:

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

12. ATENCIÓN AL CLIENTE Y BLANQUEO DE CAPITAL

ATENCIÓN AL CLIENTE

De acuerdo con lo establecido en la Orden Eco 734, sobre el funcionamiento del Servicio de Atención al Cliente, a continuación se realiza un resumen de las quejas / reclamaciones recibidas y gestionadas en el transcurso del año 2014.

Durante el año 2014, el número total de quejas / reclamaciones asciende a 202 lo que supone una disminución del 14,04% respecto a las reclamaciones del año 2013. Las 202 reclamaciones recibidas se han presentado de la siguiente forma:

- 140 presentadas directamente ante el Servicio de Atención al Cliente.
- 62 presentadas ante el Defensor del Cliente.

Los motivos más significativos del total de las quejas/reclamaciones presentadas han sido los siguientes:

- Dificultad de pago del préstamo / Deuda impagada.
- Desacuerdo con la aplicación del IRPH como referencia de revisión.

- Falta de transparencia en el momento de la contratación y existencia de cláusulas abusivas.

Respecto a la aplicación del IRPH como referencia de revisión, y a la falta de transparencia alegada, a juicio de este Servicio de Atención al Cliente, los clientes habían recibido información previa a la firma del préstamo, así como información respecto a la desaparición del índice IRPH Cajas.

A fecha 31 de diciembre de 2014 se habían resuelto 188 quejas/reclamaciones (222 quejas/ reclamaciones a 31 de diciembre 2013), quedando pendiente de resolución 14.

A 31 de diciembre de 2014, las quejas/reclamaciones se han resuelto de la siguiente forma:

- Favorables al cliente:50
- Desfavorables al cliente:138
- Allanamientos:0

El coste de las reclamaciones en el año 2014 ha ascendido a 1.013 euros (7.791,70 euros en el ejercicio 2013).

Respecto a los criterios de decisión, éstos se basan, principalmente, en las normas de transparencia y protección de la clientela, así como en las buenas prácticas bancarias sin olvidar las cláusulas y condiciones de los contratos suscritos entre los clientes y el Grupo. Asimismo, respecto a las reclamaciones planteadas por los clientes por el motivo “dificultad de pago”, el Grupo analiza caso por caso para evaluar la situación que el cliente nos traslada y poder ofrecer alternativas que permitan al cliente volver a una situación de pago normal. Estas soluciones pueden ser reestructuración de la deuda, acuerdos de reestructuración de deuda, con reducción temporal de tipo de interés y/o de cuota, ampliación de plazo, dación (total o parcial) etc.

Recomendaciones y sugerencias: De forma periódica tiene lugar un Comité en el que se analizan las quejas/reclamaciones recibidas. En dicho Comité están presentes las áreas implicadas, de forma que tras el análisis de las reclamaciones se toman las decisiones oportunas con el fin de mejorar los procedimientos y la calidad de servicio del Grupo; parece adecuado seguir con este circuito, de forma que se transmita la información a las áreas implicadas, a fin de mejorar los procedimientos establecidos.

Asimismo, cabe señalar que de las reclamaciones recibidas, un total de 44 han sido presentadas ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España (en 2013 se presentaron 30 ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España). Asimismo, se han presentado un total de 16 reclamaciones ante el Servicio de

CIRBE (en 2013 se presentaron un total de 13 reclamaciones ante el Servicio de CIRBE).

BLANQUEO DE CAPITALS

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales

En el curso del ejercicio 2014, el Grupo ha continuado con el seguimiento necesario en el ámbito del Cumplimiento Normativo y de Prevención del Blanqueo de Capitales, incluidas la aplicación de las medidas necesarias en la actividad de venta de inmuebles, dentro del marco de la Ley 10/2010 sobre Prevención de blanqueo de capitales, 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, ha continuado realizando las adaptaciones y el seguimiento necesarios para mantener los buenos resultados en el número y tratamiento de las reclamaciones, y para establecer políticas internas que fijen criterios deontológicos y que mitiguen el riesgo de incumplimiento normativo en el desempeño de la actividad. Estas políticas están a disposición de los empleados y se concretan en los siguientes documentos y procedimientos: Código Ético, Procedimiento de Alerta Ética (whistle-blowing), Manual de Prevención de Blanqueo de Capitales, Catálogo de operaciones con riesgo de blanqueo de capitales en las entidades de crédito y en la actividad inmobiliaria, Catálogo de buenas y malas prácticas en la actividad de financiación e inmobiliaria, o el Manual de Corporate Penal. Asimismo, con carácter periódico, dichas políticas son objeto de la debida difusión interna.

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

- Seguimiento de las medidas destinadas a la mejora de la identificación y conocimiento del cliente final, tanto en la actividad de financiación como en la actividad de venta de inmuebles.
- El seguimiento del sistema de gestión de alertas automáticas de operativa potencialmente sospechosa del blanqueo de capitales, tanto para el área de financiación como para el área de venta de inmuebles, sin perjuicio del posterior análisis detallado de cada expediente.
- Durante el año 2014, se han analizado un total de 221 alertas en España, de las cuales 13 fueron comunicadas al OCI y 11 al SEPBLAC. En Grecia no se ha analizado ninguna alerta durante 2014 y

en Portugal se han analizado 69, de las cuáles ninguna se ha comunicado al OCI ni al Órgano Regulador local.

- Formación de los colaboradores de la compañía y de las nuevas incorporaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales.
- La realización de la auditoría del sistema de prevención del blanqueo de capitales por parte de un experto externo, prevista en la Ley 10/2010.
- Análisis de los impactos en Manual de Prevención de Blanqueo del Reglamento 304/2014 de Prevención del Blanqueo de Capitales y financiación del terrorismo.

En relación con la prevención del riesgo penal de las personas jurídicas (Corporate Penal), durante el año 2014 se ha impartido formación a toda la plantilla (con el fin de dar la adecuada difusión sobre esta materia) y se ha realizado un seguimiento de los procesos definidos con el fin de prevenir este riesgo, de acuerdo con lo recogido en el Manual de Prevención del Riesgo Penal y en el Código Ético.

13. RIESGO DE CRÉDITO

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 el Grupo, 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 están concentrados los riesgos crediticios con clientes, más de 90% del total riesgo).

- Riesgo de Mercado.
- Riesgo Operativo.

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

El Grupo 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 Recuperaciones.

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

GESTIÓN DEL RIESGO DE CRÉDITO

Organización interna

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

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

Con el fin de dotarnos de una base de datos consolidada, coherente y sólida, en el Grupo hemos 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. Dicho proceso está integrado en el C.A.N., que depende directamente del Director de Riesgo.

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

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

Los analistas de riesgos del C.A.N. deciden las operaciones en función de sus poderes. Aquellas que

sobrepasen estos últimos son sometidas a decisión al comité C.A.N. o al Comité de Riesgos según proceda.

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

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

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

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

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

La calidad de los procesos de montaje, análisis y decisión de expedientes así como los correspondientes a los Departamentos de Gestores y de Tasaciones han obtenido la certificación en España por AENOR en cuanto al cumplimiento de la Norma Española UNE-EN ISO 9001:2008 en el mes de marzo de 2003, y está ampliada a toda la red comercial. Anualmente se realizan auditorías de seguimiento. La certificación se renueva cada tres años, habiéndose producido su última renovación en 2012.

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, tendremos por una parte, que la red de gestorías administrativas está conectada informáticamente con nuestros sistemas centrales, integrándose verticalmente en nuestro sistema de gestión.

Es de precisar que en UCI, los gestores administrativos no sólo realizan gestiones de carácter meramente administrativo, sino que son apoderados de UCI y los responsables de la correcta gestión jurídica de nuestras operaciones, encargándose entre otros de los siguientes procesos: búsqueda y análisis de la información registral, preparación y realización de la firma actuando como representantes y apoderados de nuestra entidad, 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 nuestros sistemas, sin que ello merme la total libertad de las compañías tasadoras en la determinación del valor de las garantías.

La interconexión de nuestros respectivos sistemas informáticos nos 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 2008 se puso en marcha en España la quinta versión del modelo de scoring construido sobre un histórico de eventos homogéneos desde 1995. Una modificación de esta versión fue implantada en 2009, y una nueva ampliación fue puesta en marcha en 2011 basada en un histórico de 1996 a 2006.

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, hemos elaborado un modelo de coste del riesgo previsional que nos 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 de forma individual las condiciones financieras que se han de asignar a un expediente en función de su riesgo.

En Portugal, se implantó en 2013 la tercera 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, 8% a finales de 2011 y 9% a finales de 2014.

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

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

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

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

• **Probabilidad de Incumplimiento:** Se entiende por incumplimiento un retraso en el pago de una obligación superior a 90 días, definición que coincide con el documento de Basilea II. El horizonte para el cálculo de esta probabilidad es de tres años. Es de resaltar que cuanto más alto sea el tramo, menor es la probabilidad de impago. Se utilizan las bases históricas desarrolladas para estudiar 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 recuperación, 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 recuperación 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 2011, 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 2014 se cifra en 13,9 puntos básicos.

Mitigación del riesgo de crédito

El Comité de Auditoría y el Departamento 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.

El refuerzo de las operaciones es una constante en el proceso de admisión y selección. La presencia de avalistas y de garantías adicionales ha sido una premisa en la gestión de nuestro riesgo.

Riesgo de Concentración

El Grupo UCI 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.

El Grupo está sujeto a la regulación del Banco de España sobre grandes riesgos, que son aquellos que superan el 10% de los recursos propios computables. De acuerdo con la normativa en vigor, ninguna exposición individual, incluyendo todo tipo de riesgo crediticio, deberá superar el 25% de los recursos propios del Grupo. A 31 de diciembre de 2014 y 2013, no existía ningún riesgo por encima de los límites indicados.

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

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica del Grupo a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL 2014	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL				
1. Entidades de crédito	62.109	38.809	23.300	-
2. Administraciones Públicas	-	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	-	-	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	9.110	9.110	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	9.110	9.110	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	-	-	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	-	-	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	11.219.890	9.902.673	1.317.217	-
5.1 Viviendas	11.219.386	9.902.169	1.317.217	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	504	504	-	-
TOTAL	11.291.109	9.950.592	1.340.517	-

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica del Grupo a 31 de diciembre de 2013 era la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL 2013	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL				
1. Entidades de crédito	53.262	31.644	21.618	-
2. Administraciones Públicas	-	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	-	-	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	12.371	12.371	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	12.371	12.371	-	-
4.2 Construcción de obra civil	-	-	-	-
4.3 Resto de finalidades	-	-	-	-
4.3.1 Grandes empresas	-	-	-	-
4.3.2 Pymes y empresarios individuales	-	-	-	-
5. Resto de hogares e ISFLSH	11.604.680	10.276.881	1.327.799	-
5.1 Viviendas	11.604.063	10.276.264	1.327.799	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	617	617	-	-
TOTAL	11.670.313	10.320.896	1.349.417	-

Operaciones refinanciaciones y reestructuración

Con fecha 28 de septiembre de 2012, el Banco de España emitió la Circular 6/2012, estableciendo las normas relativas a la información que las entidades de crédito españolas deben divulgar en sus cuentas anuales relacionadas con las operaciones de refinanciación y reestructuración. Con el término general de cartera reestructurada/refinanciada la mencionada Circular hace referencia a aquellas operaciones en las que el cliente ha presentado, o se prevea que pueda presentar, dificultades financieras para atender sus obligaciones de pago en los términos contractuales vigentes y, por dicho motivo, puede ser aconsejable cancelar y/o incluso formalizar una nueva operación.

Asimismo dicha Circular requiere que las entidades desglosen en sus cuentas anuales un resumen de su política de reestructuración/refinanciación.

Política de reestructuración/refinanciación

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

temporal la operación vigente o incluso formalizar una nueva.

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

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

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

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

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

- El riesgo del cliente será evaluado en su conjunto, con independencia de la situación de cada préstamo individual.
- Se buscará agrupar, si es posible, todas las operaciones y dotarlas del mayor nivel de garantías posible.
- La determinación de las cargas mensuales se ajustará a los pagos mensuales de todos sus préstamos. Igualmente, se sumarán todos los ingresos consolidables de la unidad familiar, para verificar que la tasa de esfuerzo guarde una proporción lo más adecuada posible.
- La solución propuesta supondrá generalmente la cancelación de todos los disponibles no dispuestos.

Una operación puede ser reestructurada varias veces (concatenación)

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

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

- La solución que se proponga no debe suponer la concesión de financiación adicional al cliente, ni

servir para financiar otras deudas, ni utilizarse como instrumento de venta cruzada.

- En operaciones de refinanciación se podrá admitir el incremento del importe necesario para hacer frente a los gastos de formalización cuando se demuestre que puede pagar la cuota propuesta, o se aporten nuevas garantías.
- La reestructuración o refinanciación debe contemplar siempre el mantenimiento de las garantías existentes y, si fuera posible, mejorarlas y/o ampliar la cobertura que realizan. Las nuevas garantías, avales o garantías reales, no solo servirán como mitigantes de la severidad, sino que podrían reducir la probabilidad de incumplimiento.

Condición de pago de intereses ordinarios

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

Cautelas a tomar en las reestructuraciones y refinanciaciones

- Al evaluar la conveniencia de la propuesta de solución es necesario asegurar que los resultados de dicha propuesta superan a los que previsiblemente se obtendrían en caso de no negociar de nuevo la deuda.
- El análisis de las garantías y la posible evolución futura es un elemento especialmente relevante en la evaluación de las operaciones de reestructuración y refinanciación.
- Evitar que la posibilidad de solución incentive el impago.
- Si los productos de reestructuración y refinanciación de deudas proporcionan condiciones más ventajosas para el cliente que la operativa ordinaria, existe un riesgo cierto de que el cliente observe una ventaja en no cumplir sus obligaciones. Por ello, la política y los productos de UCI evitan en su diseño transmitir al cliente que se premia el incumplimiento de las obligaciones.
- La aplicación de criterios rigurosos y selectivos resulta especialmente relevante en las actuaciones masivas y/o públicas.

Trazabilidad de las operaciones

- Resulta necesario que los sistemas guarden registro de las operaciones que han sido objeto de reestructuración, a fin de identificarlas como casos en los

que el cliente ha tenido dificultades. Se deberán tener en cuenta todos los datos de origen que posteriormente puedan ser necesarios.

- Los sistemas identifican aquellas operaciones cuyo origen ha sido un proceso de reestructuración o refinanciación, para diferenciarlas adecuadamente de las originadas en un proceso ordinario de admisión y poder hacer un análisis diferenciado de ambos tipos de operaciones.
- La Entidad guarda registro de la relación entre las operaciones originales y las nuevas cuando las hubiese, permitiendo determinar la distribución de la deuda entre las diferentes operaciones de origen.

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

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

La reestructuración o refinanciación de la deuda no supondrá un empeoramiento de su clasificación

- La reestructuración o refinanciación de la deuda responde a una mejor adecuación del esquema de pagos a la capacidad del cliente y/o una mejora de las garantías, por lo que no debe ser necesariamente causa de un empeoramiento de la calificación.
- No obstante, el análisis previo realizado para su concesión podría concluir en una revisión de la clasificación.

Las operaciones de reestructuración o refinanciación en categoría de riesgo normal se mantendrán en Seguimiento Especial hasta su extinción si no se cumplen las condiciones definidas en la Circular 6/12

- En base a la Circular 6/2012 del Banco de España, las operaciones de reestructuración o refinanciación clasificadas en riesgo normal o reclasificadas a categoría de riesgo normal desde alguna de las otras categorías del riesgo, se marcarán y mantendrán en Seguimiento Especial, siendo identificadas para su tratamiento diferenciado, hasta su extinción si no se cumplen las condiciones definidas en dicha Circular.

- Asimismo, se marcarán también en Seguimiento Especial las operaciones de reestructuración o refinanciación clasificadas en categoría de riesgo normal cuyo titular tenga alguna otra operación clasificada como dudosa.
- Se podrán dejar de identificar como en Seguimiento Especial cuando se cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:
 - Haya pagado las cuotas de principal y los intereses devengados desde la fecha en la que se formalizó la operación de reconducción y hayan transcurrido al menos dos años desde la misma.
 - Haya reducido el principal de la operación en, al menos, un 20%.
 - Haya satisfecho todos los importes (principal e intereses) que se hallasen impagados al tiempo de la operación de reestructuración o refinanciación.
 - Se haya concluido, después de una revisión exhaustiva de su situación patrimonial y financiera, que no es previsible que el titular pueda tener dificultades financieras y, por tanto, podrá cumplir con el pago de la deuda (principal e intereses) de todas sus operaciones en tiempo y forma.
 - Por tanto, las operaciones que aún mantengan la clasificación de riesgo dudoso o de riesgo subestándar no deberán estar identificadas como Seguimiento Especial, ya que esta marca solo se contempla para operaciones clasificadas como riesgo normal (que no hayan cumplido las condiciones antedichas).

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

A continuación se muestra la información cuantitativa requerida por la Circular 6/2012, de Banco de España en relación con las operaciones reestructuradas/refinanciadas vigentes a 31 de diciembre de 2014. En este sentido, la mencionada Circular define como:

- Operación de refinanciación: aquélla que se concede o se utiliza por razones relacionadas con dificultades financieras –actuales o previsibles– del titular para cancelar una o varias operaciones concedidas al mismo, o por la que se pone a dichas operaciones total o parcialmente al corriente de pagos, 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 reestructurada: aquélla que, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras, actuales o previsibles, del titular, se modifican sus condiciones financieras con el fin de facilitar el pago de la deuda (principal e intereses) porque el titular no pueda, o se prevea que no vaya a poder, cumplir en tiempo y forma con dichas condiciones, aun cuando dicha modificación estuviese prevista en el contrato.

El importe bruto de las operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas, detalladas por su clasificación como riesgo en seguimiento especial, subestándar o dudoso, se han adaptado a los criterios de la Carta de la Dirección General de Regulación y Estabilidad Financiera del Banco de España, de fecha 30 de abril de 2013.

Sus respectivas coberturas desglosadas a 31 de diciembre de 2014 son las siguientes:

2014	NORMAL						SUBESTÁNDAR						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	
Administraciones Públicas													
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales													
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria							-	-			1	635	127
							-	-			1	635	127
Resto de personas físicas	16.791	2.496.277	606	116.440	831	15.414	5.176	805.225	284	64.198	345	9.733	9.781
Total	16.791	2.496.277	606	116.440	831	15.414	5.176	805.225	284	64.198	346	10.368	9.908

	DUDOSO							TOTAL		
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica	Nº oper.	Importe bruto	Cobertura Específica
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto				
Administraciones Públicas										
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales										
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	5	1.012	3	2.597	1	368	2.932	10	4.613	3.059
	5	1.012	3	2.597	1	368	2.932	10	4.613	3.059
Resto de personas físicas	4.564	642.909	5.430	972.543	1.513	54.703	337.554	35.540	5.177.443	347.335
Total	4.569	643.921	5.433	975.140	1.514	55.071	340.486	35.550	5.182.056	350.394

Sus respectivas coberturas desglosadas a 31 de diciembre de 2013 son las siguientes:

2013	NORMAL						SUBESTÁNDAR						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	
Administraciones Públicas													
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales							2	1.016					203
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria							2	1.016					203
Resto de personas físicas	14.437	2.230.796	501	80.542	760	15.773	7.038	1.098.798	160	26.619	339	12.936	12.845
Total	14.437	2.230.796	501	80.542	760	15.773	7.040	1.099.814	160	26.619	339	12.936	13.048

	DUDOSO						TOTAL			
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica	Nº oper.	Importe bruto	Cobertura Específica
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto				
Administraciones Públicas										
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	8	4.473					2.767	10	5.489	2.970
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	8	4.473					2.767	10	5.489	2.970
Resto de personas físicas	8.730	1.497.799	359	66.989	1.468	57.850	317.427	163.792	5.088.102	330.272
Total	8.738	1.502.272	359	66.989	1.468	57.850	320.194	163.802	5.093.591	333.242

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Memoria Consolidada de los ejercicios 2014 y 2013

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2014 y en el ejercicio 2013 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 2014	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		TOTAL	
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto
Administraciones Públicas								
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales	3	5.416	2	2.182	1	368	6	7.966
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria								
Resto de personas físicas	2.200	334.711	2.521	475.195	339	10.123	5.060	820.029
Total	2.203	340.127	2.523	477.377	340	10.491	5.066	827.995

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 2013	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		TOTAL	
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto
Administraciones Públicas								
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales							0	0
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria								
Resto de personas físicas	2.263	367.908	2.951	557.398	358	15.629	5.572	940.935
Total	2.263	367.908	2.951	557.398	358	15.629	5.572	940.935

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2014 y 31 de diciembre 2013 desglosadas por contraparte era la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) 2014				Crédito con garantía real. Loan to value				
	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Sin Garantía	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Administraciones Públicas								
2. Otras instituciones financieras								
3. Sociedades no financieras y empresarios individuales	9.110	9.110	-	589	762	1.776	1.251	4.732
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	9.110	9.110	-	589	762	1.776	1.251	4.732
3.2 Construcción de obra civil								
3.3 Resto de finalidades								
3.3.1 Grandes empresas (c)								
3.3.2 Pymes y empresarios individuales (c)								
4. Resto de hogares e ISFLSH	11.219.890	11.219.890	504	1.122.490	2.875.748	3.798.509	2.120.080	1.303.063
4.1 Viviendas (d)	11.219.386	11.219.386	-	1.122.490	2.875.748	3.798.509	2.120.080	1.305.559
4.2 Consumo (d)	-	-	-					
4.3 Otros fines (d)	504	-	504					504
TOTAL	11.229.000	11.229.000	-	1.123.079	2.876.510	3.800.285	2.121.331	1.307.793
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	5.182.056	3.945.423	1.155.778	259.283	912.029	1.605.131	1.168.980	1.236.633

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) 2013				Crédito con garantía real. Loan to value				
	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Sin Garantía	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Administraciones Públicas	-	-	-	-	-	-	-	-
2. Otras instituciones financieras								
3. Sociedades no financieras y empresarios individuales	12.371	12.371	-	1.735	3.213	2.011	4.412	1.000
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	12.371	12.371	-	1.735	3.213	2.011	4.412	1.000
3.2 Construcción de obra civil								
3.3 Resto de finalidades								
3.3.1 Grandes empresas (c)								
3.3.2 Pymes y empresarios individuales (c)								
4. Resto de hogares e ISFLSH	11.604.680	11.479.744	124.319	1.096.991	2.907.660	4.040.378	2.384.664	1.050.050
4.1 Viviendas (d)	11.064.063	11.479.744	124.319	1.096.991	2.907.660	4.040.378	2.384.664	1.050.050
4.2 Consumo (d)	-	-	-					
4.3 Otros fines (d)	617	-	617					
TOTAL	11.617.051	11.492.115	124.936	1.098.726	2.910.873	4.042.389	2.389.076	1.051.050
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	5.093.591	4.832.882	174.150	230.751	1.045.872	1.478.325	1.292.792	1.045.851

14. GESTIÓN DEL RIESGO DE MERCADO

El Grupo UCI 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

UCI 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 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 92,82% es a tipo variable, el 7,17% a tipo mixto, con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y solo un 0,01% estrictamente a tipo fijo.

Dentro de los créditos que se encuentran en su período variable, el 85,85% revisan su tipo semestralmente y el 14,15% con periodicidad anual.

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

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 16 fondos de titulización por un importe inicial global de aproximadamente 12.000 millones de euros (Fondos UCI 5 a UCI 17), mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, lo que a fecha de diciembre de 2014, representaban 4.098 millones de euros (4.393 millones de euros a 31 de diciembre de 2013) o 38,1% del saldo global gestionado en España financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (39,3% en 2013).

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio 2011 decidieron proceder a la consolidación contable de los activos titulizados de los Fondos UCI 10 a UCI 17 que, hasta el ejercicio 2010, se registraban fuera de balance. El importe de estos préstamos asciende a 3.725 millones de euros.

En 2008, UCI procedió a su primera operación de autotitulización, UCI 18, donde UCI suscribió todos los bonos financiando la cartera de préstamos hipotecarios, en particular los de máxima calificación AAA que eran elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE. A finales de diciembre de 2014, el saldo vivo de la cartera UCI 18 ascendía a 928 M euros (1.048 M euros a 31 de diciembre de 2013) o 8,6% (9,4% en 2013) del saldo global gestionado en España.

Durante el ejercicio 2009 llevó a cabo otra autotitulización, UCI 19, donde UCI suscribió todos los bonos financiando la cartera de préstamos hipotecarios, en particular los de máxima calificación crediticia que eran elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE. Durante el ejercicio 2011, UCI con el acuerdo de sus accionistas y de la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización, procedió a la liquidación de este fondo de titulización.

Como consecuencia de la necesidad de contar con doble rating de, al menos A, y otorgados por diferentes

agencias de rating, los bonos de titulización han dejado de ser elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE.

Para el resto de los activos en balance, UCI gestiona la refinanciación con líneas de tesorería con sus 2 accionistas de referencia: BNP Paribas y Banco de Santander; las sucursales de UCI en Portugal y Grecia se financian directamente con su matriz en España (hasta finales del ejercicio 2011, la sucursal de Grecia disponía de una línea de tesorería con la sucursal de BNP Paribas en Atenas).

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 2014 y 2013, el gap de liquidez es el siguiente:

2014	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:							
Caja y depósitos en Bancos Centrales	6	2					8
Depósitos en Entidades de Crédito	62.109						62.109
Crédito a la clientela	42.712	93.605	458.031	1.610.336	1.708.496	7.772.988	11.686.168
Total Activo	104.827	93.607	458.031	1.610.336	1.708.496	7.772.988	11.748.285
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	575.100	5.530.971	1.029.682	190.881	340.203	761.188	8.428.025
Depósitos a la clientela	9.606	19.212	74.104	395.220	395.220	2.400.134	3.293.496
Pasivos Subordinados	384					80.000	80.384
Total Pasivo	585.090	5.550.183	1.103.786	586.101	735.423	3.241.322	11.801.905
Diferencia Activo menos Pasivo	-480.263	-5.456.576	-645.755	1.024.235	973.073	4.531.666	-53.620
2013							
	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:							
Caja y depósitos en Bancos Centrales	94	23					117
Depósitos en Entidades de Crédito	53.262						53.262
Inversiones Crediticias							
Crédito a la clientela	42.895	93.433	454.842	1.624.094	1.715.808	8.182.753	12.113.825
Total Activo	96.251	93.456	454.842	1.624.094	1.715.808	8.182.753	12.167.204
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	5.503.052	964.183	923.050	120.650	356.228	578.591	8.445.754
Depósitos a la clientela	10.082	20.675	79.748	425.321	425.321	2.582.940	3.544.087
Pasivos Subordinados	282					80.000	80.282
Total Pasivo	5.513.416	984.858	1.002.798	545.971	781.549	3.241.531	12.070.123
Diferencia Activo menos Pasivo	-5.417.165	-891.402	-547.956	1.078.123	934.259	4.941.222	97.081

15. OTROS RIESGOS DE MERCADO: GESTIÓN DEL RIESGO OPERATIVO

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

El análisis de los quebrantes 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.

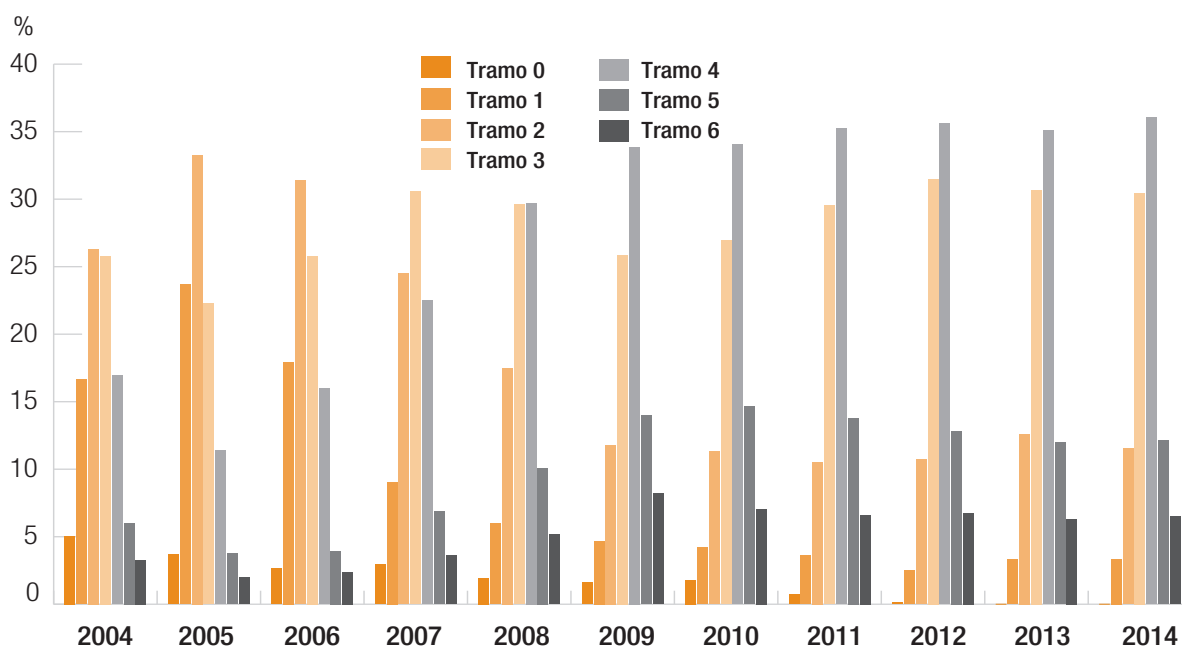
La parametrización de las diferentes tipologías de riesgo operacional se podrá clasificar según la matriz siguiente:

Tipo	Origen
Procesos	Errores operativos, fallos humanos
Fraude y actividades	Hechos de carácter delictivo, actividades no autorizadas internas
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

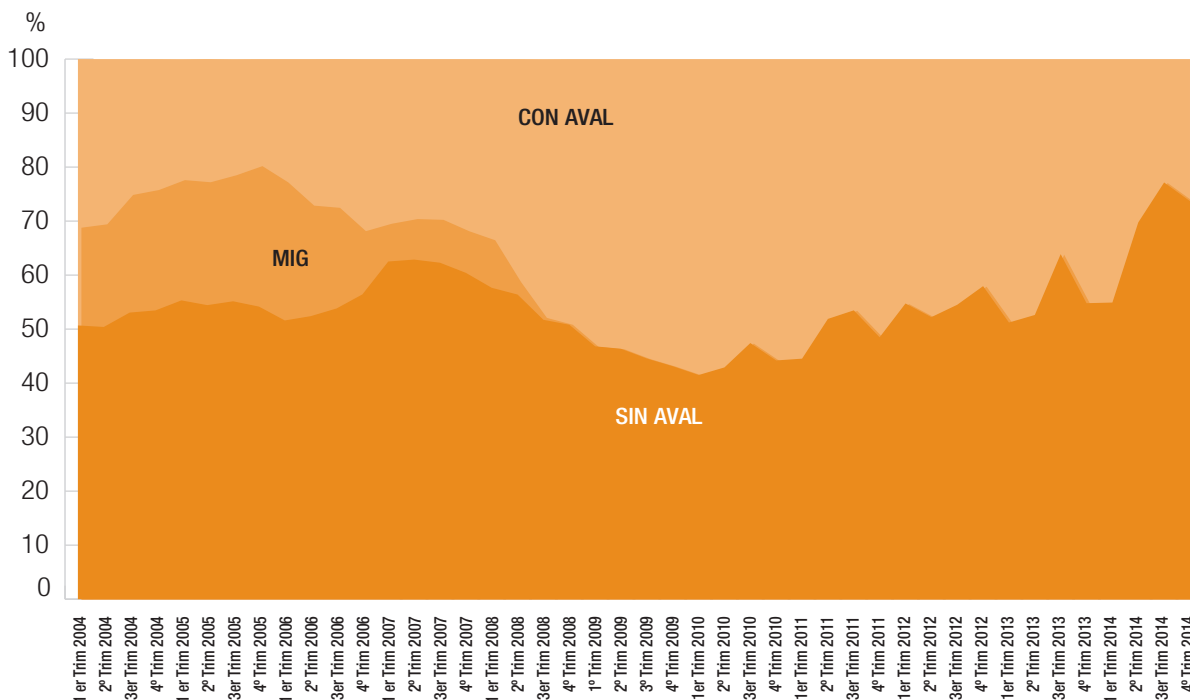
DISTRIBUCIÓN DE LOS TRAMOS DE SCORE POR GENERACIÓN ESPAÑA



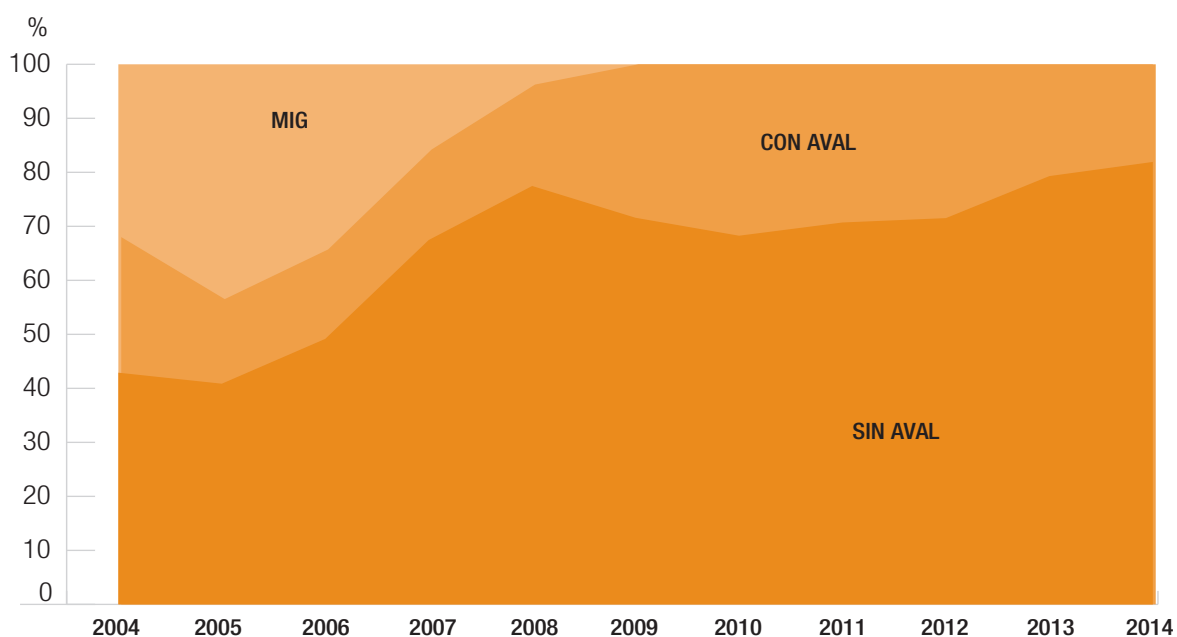
DISTRIBUCIÓN DE LOS TRAMOS DE SCORE POR GENERACIÓN PORTUGAL



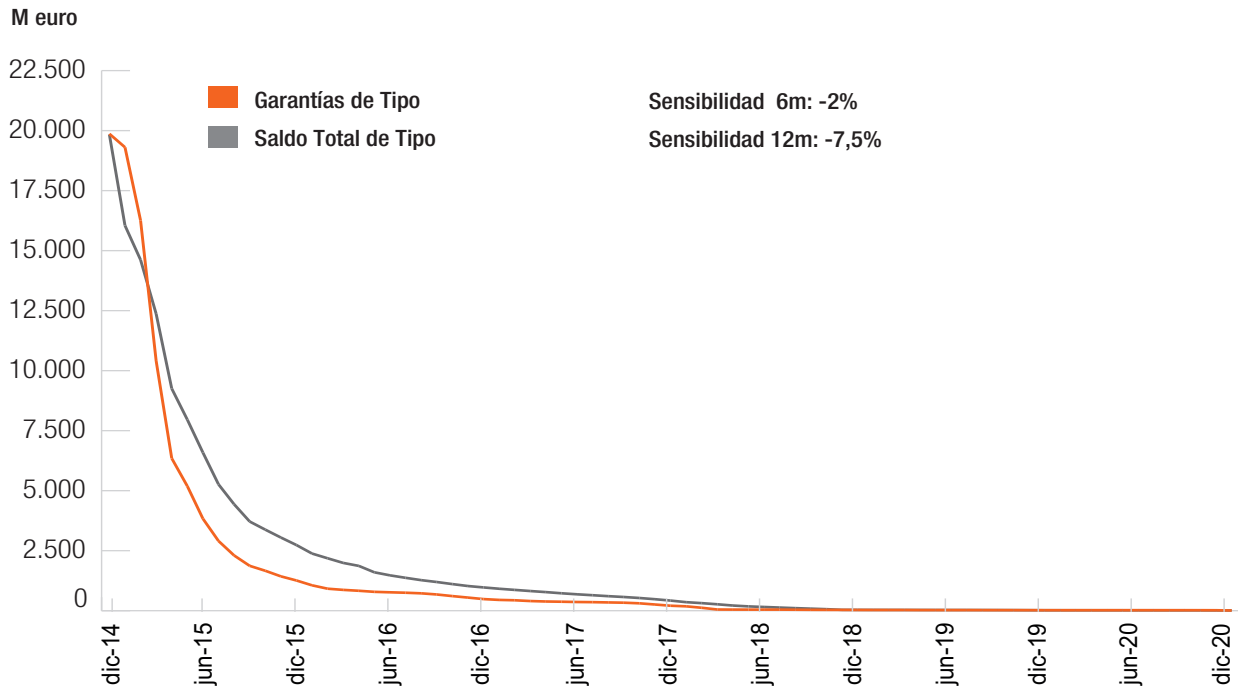
**DISTRIBUCIÓN DE LA PRESENCIA DE AVAL O DOBLE GARANTIA POR TRIMESTRE DE FIRMA
 PRODUCCIÓN NETA ESPAÑA**



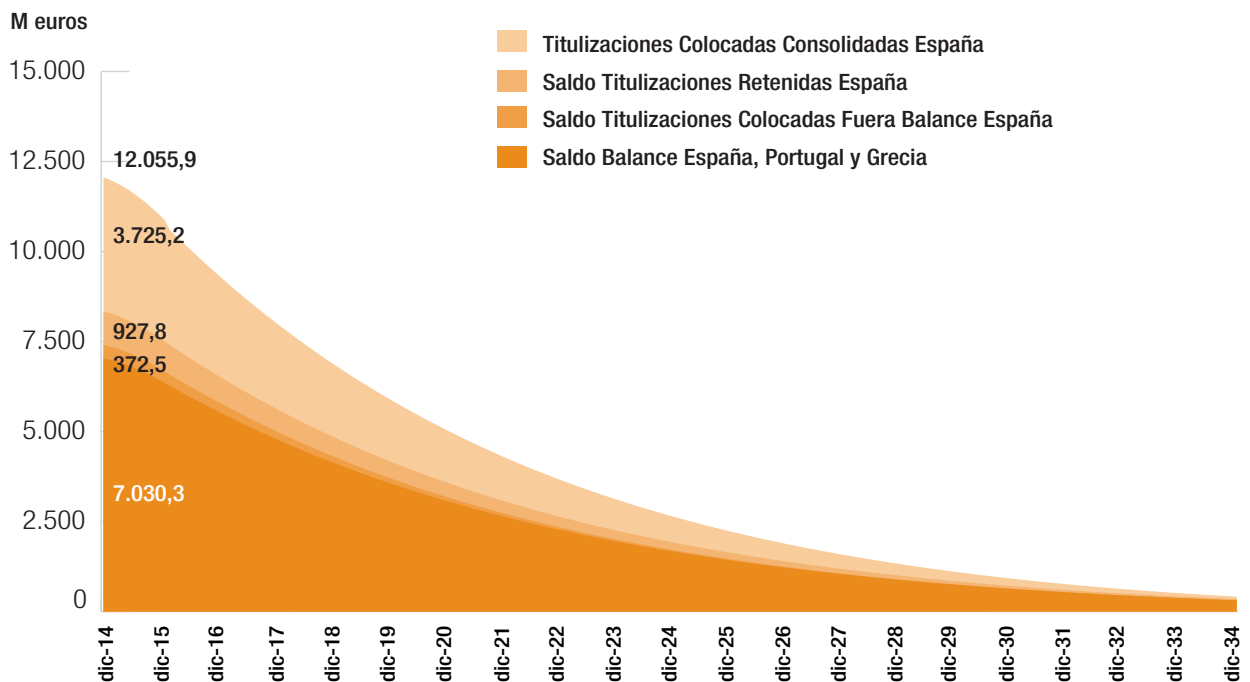
**DISTRIBUCIÓN DE LA PRESENCIA DE AVAL O DOBLE GARANTIA POR AÑO DE FIRMA
 PRODUCCIÓN NETA PORTUGAL**



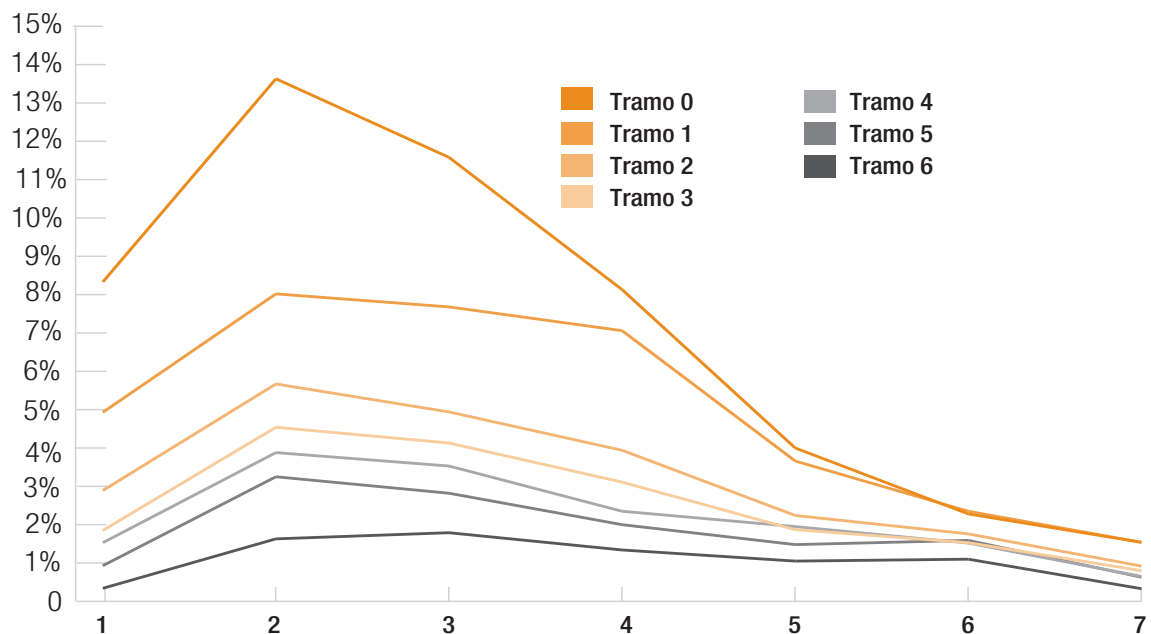
COBERTURA DEL RIESGO DE TIPO DE INTERÉS CONSOLIDADO 2014



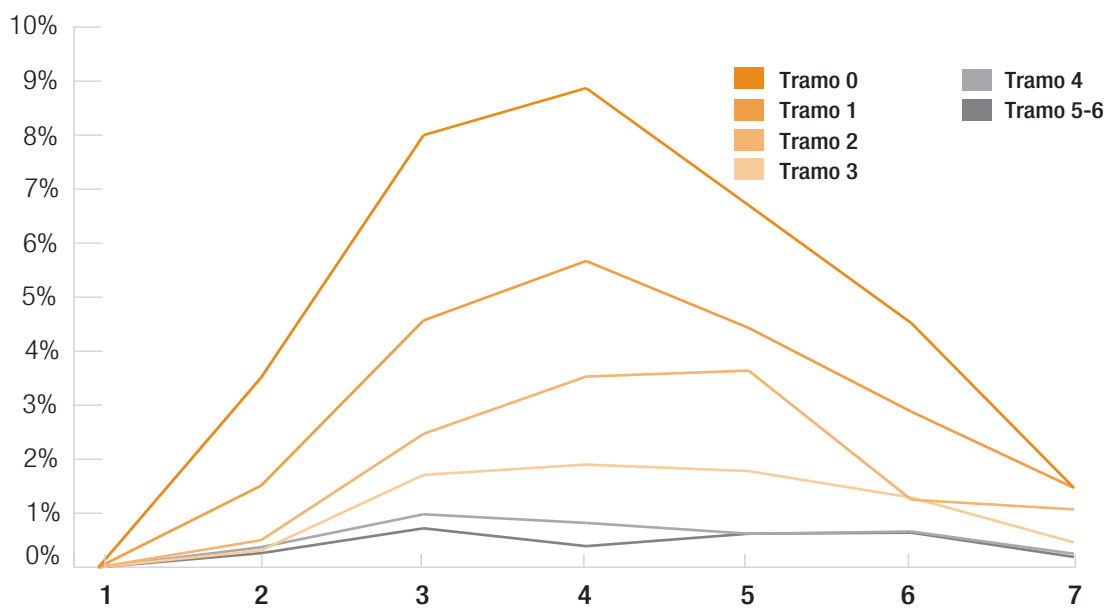
AMORTIZACIÓN EN LIQUIDEZ DE LOS SALDOS CREDITICIOS BALANCE Y TITULIZADOS 2014



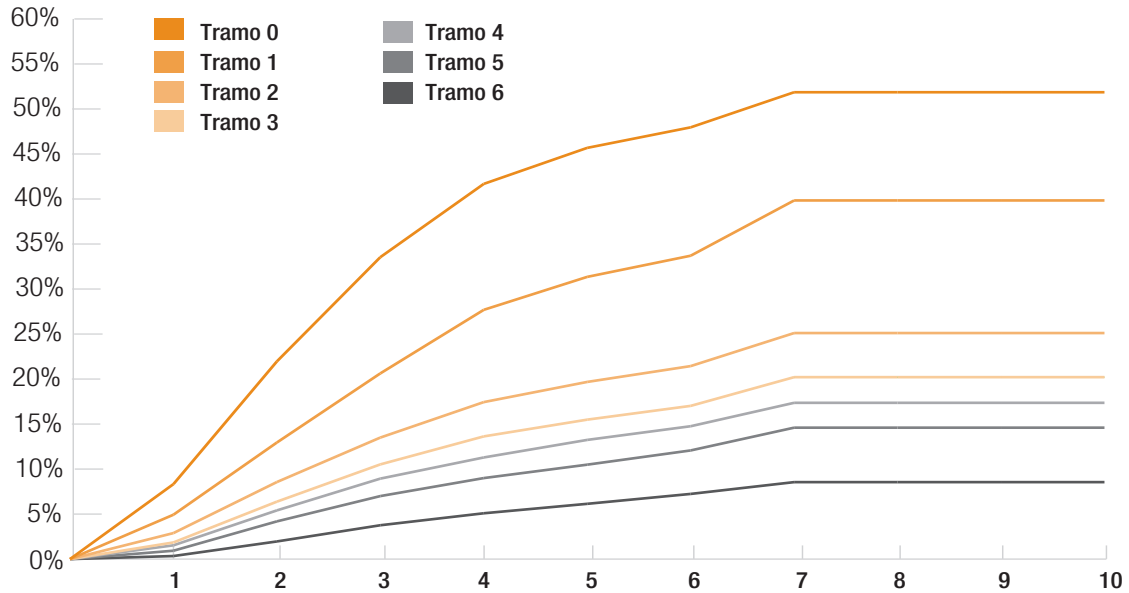
PROBABILIDADES DE INCUMPLIMIENTO POR TRAMO DE SCORE AÑOS 2004-2014 ESPAÑA



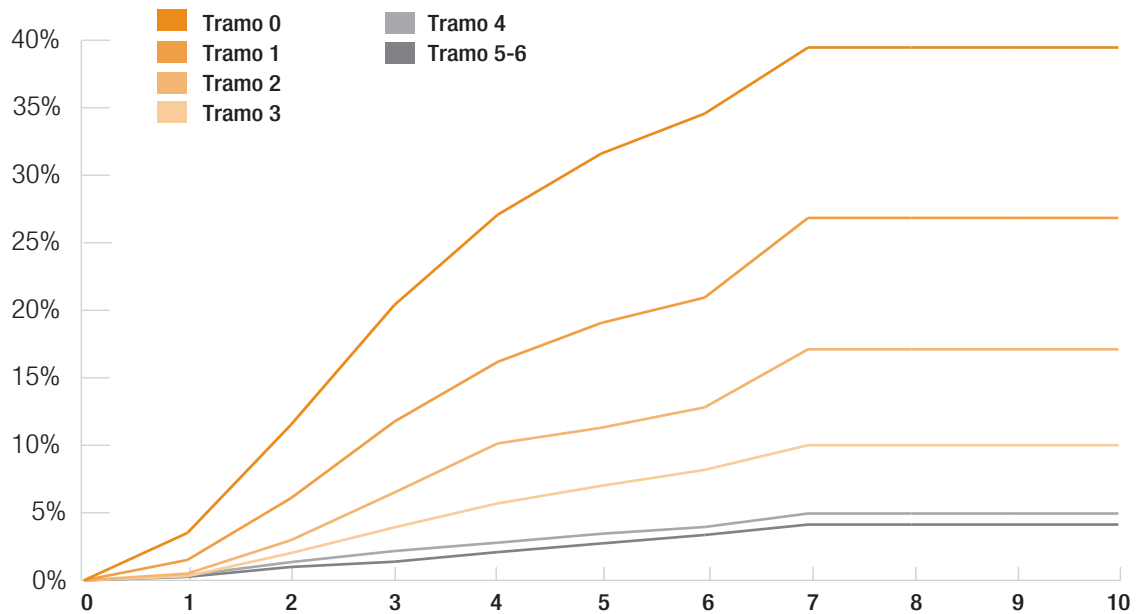
PROBABILIDADES DE INCUMPLIMIENTO POR TRAMO DE SCORE AÑOS 2004-2014 PORTUGAL



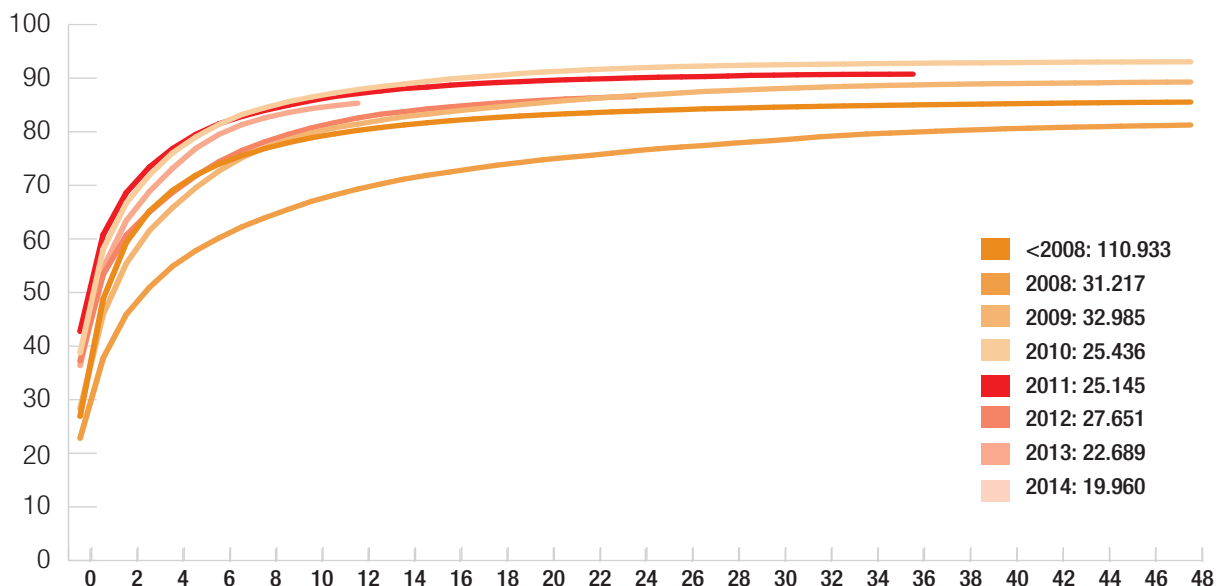
EVOLUCIÓN MOROSIDAD POR TRAMO SCORE AÑOS 2004-2014 ESPAÑA



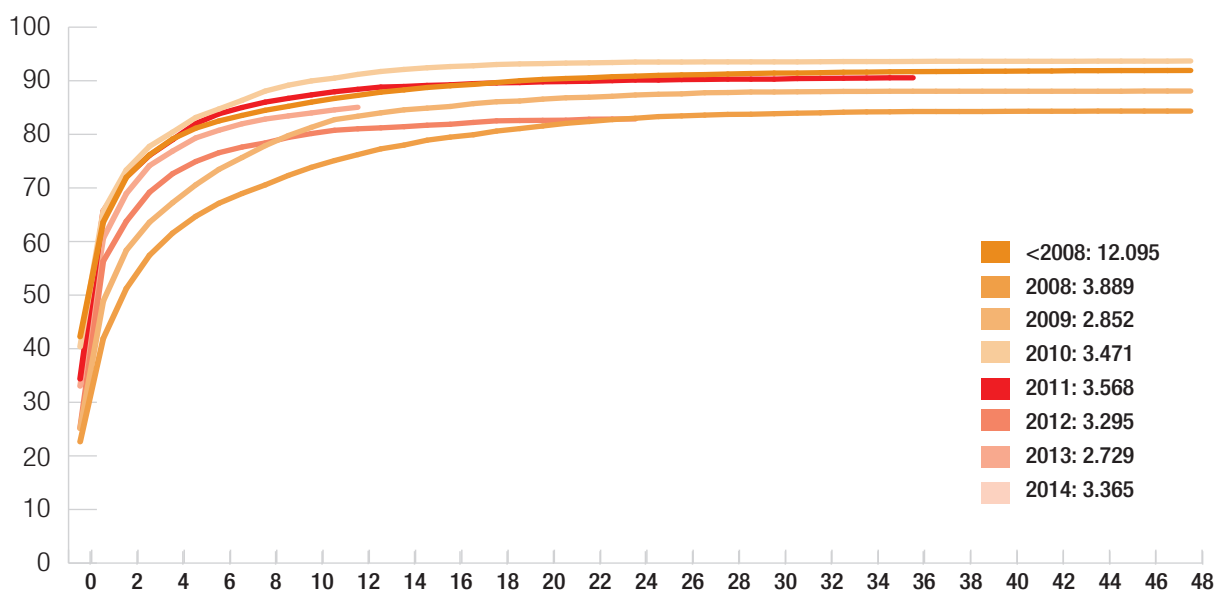
EVOLUCIÓN MOROSIDAD POR TRAMO DE SCORE AÑOS 2004-2014 PORTUGAL



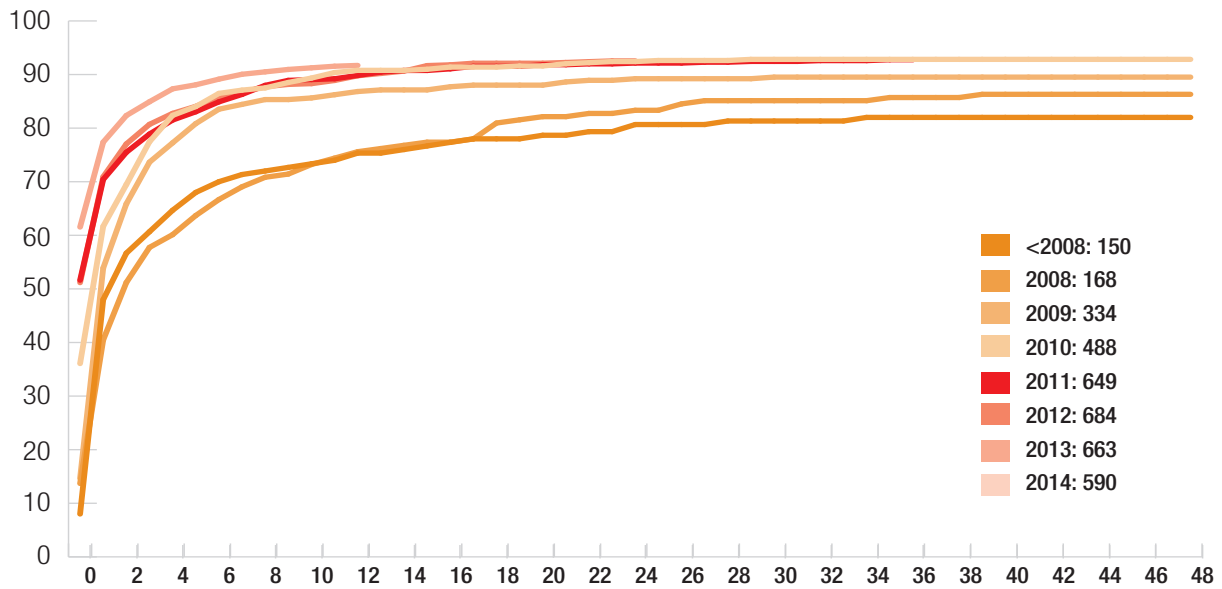
ESPAÑA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE VUELTA A GESTIÓN NORMAL)



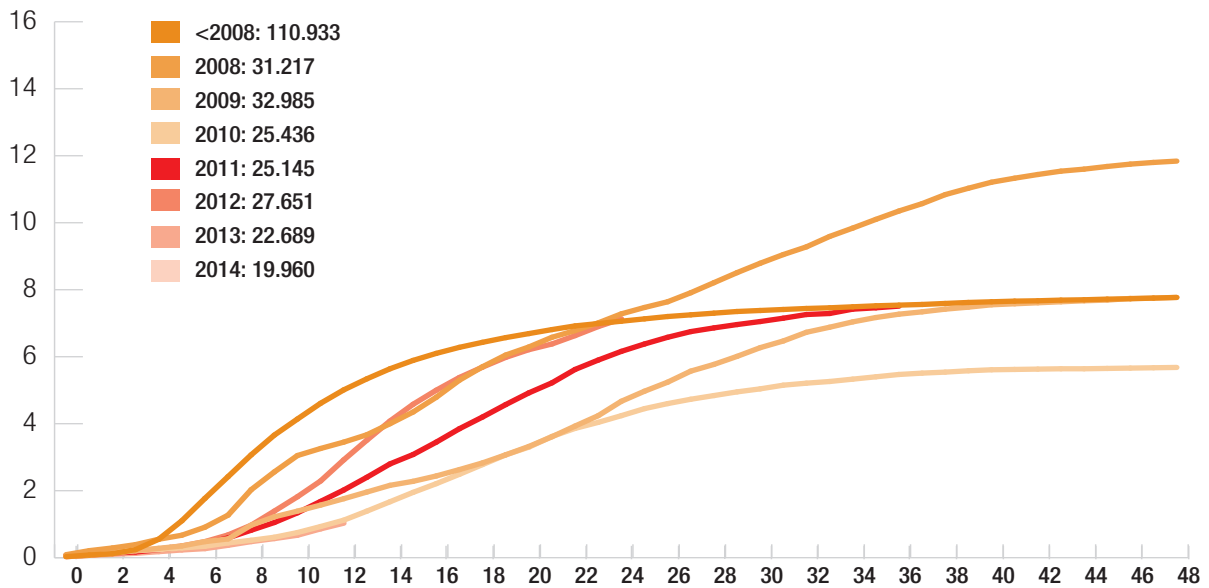
PORTUGAL: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE VUELTA A GESTIÓN NORMAL)



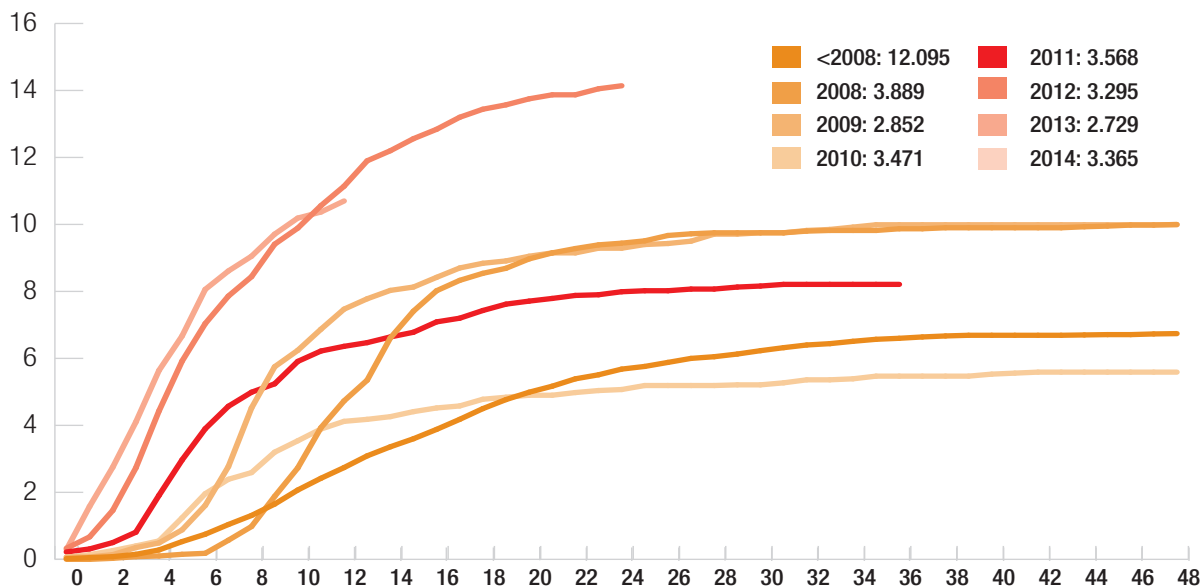
GRECIA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE VUELTA A GESTIÓN NORMAL)



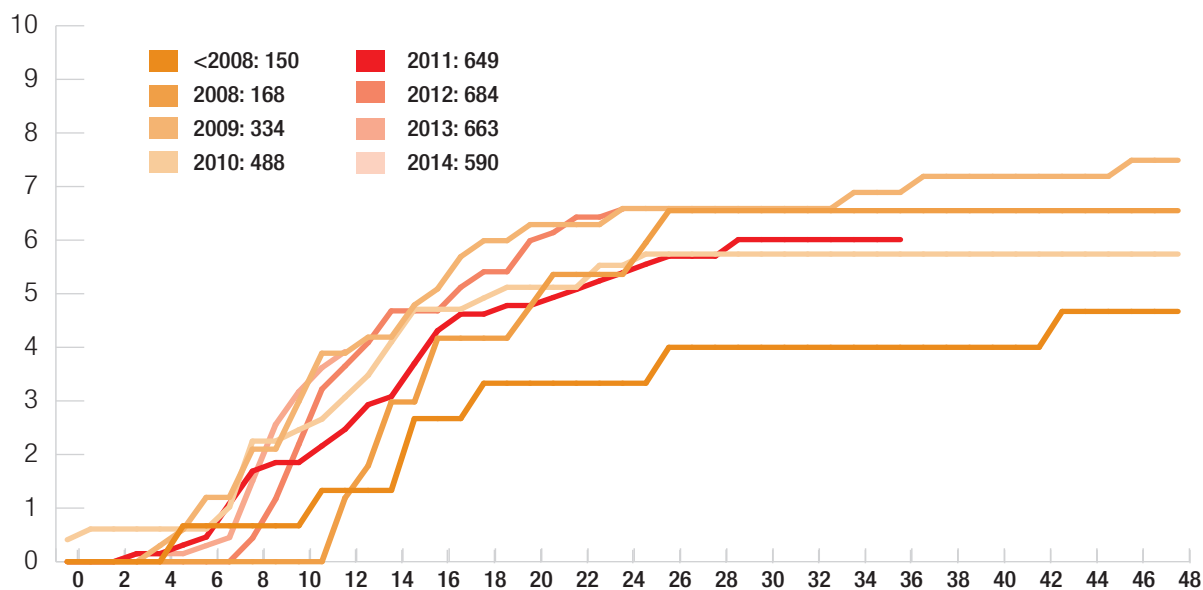
ESPAÑA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE PASE A JUDICIAL)



PORTUGAL: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE PASE A JUDICIAL)



GRECIA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE PASE A JUDICIAL)



16. INVERSIONES CREDITICIAS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Depósitos en entidades de crédito	62.109	53.262
Crédito a la clientela	11.686.168	12.113.825
	11.748.277	12.167.087
Correcciones de valor por deterioro de activos	-432.254	-473.876
Ajustes por valoración intereses devengados	21.892	24.683
Ajustes por valoración de comisiones	-46.806	-47.581
	11.291.109	11.670.313

El detalle del saldo del Crédito a la clientela es el siguiente:

	2014	2013
Deudores con garantía real residentes	7.798.369	8.270.460
Crédito con garantía real no residentes	1.393.517	1.426.368
Deudores dudosos	1.963.196	1.973.550
Otros deudores a plazo	529.467	438.901
Deudores a la vista y varios	1.619	4.546
	11.686.168	12.113.825

El saldo de la cuenta de "deudores con garantía real" representa el riesgo no vencido de los créditos concedidos que se encuentran garantizados mediante hipotecas a favor del Grupo.

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 del Grupo.

El desglose del epígrafe Crédito a la clientela según su plazo residual a 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
A la vista	42.712	43.065
Entre 1 mes y 3 meses	93.605	93.774
Entre 3 meses y 6 meses	458.031	456.374
Entre 6 meses y 1 año	1.610.336	1.630.901
Entre 1 año y 5 años	1.708.496	1.722.615
Más de 5 años	7.772.988	8.167.096
	11.686.168	12.113.825

El detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013 del saldo de Correcciones de valor por deterioro de activos de Inversiones Crediticias es el siguiente:

	2014	2013
Cobertura específica	422.964	434.107
Cobertura genérica	9.289	39.769
Saldo final	432.254	473.876

El Grupo, durante el ejercicio 2014 y 2013, 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, y de acuerdo con los porcentajes indicados por el Banco de España en su normativa.

Asimismo los Administradores del Grupo han procedido a realizar un análisis de la eficacia de las garantías, actualizando las tasaciones de manera que la relación entre el valor de la garantía y el saldo pendiente de las operaciones sea realista y no genere una imagen distorsionada de la cobertura que la garantía proporciona.

Asimismo, se ha dotado provisión genérica sobre los saldos representativos del riesgo vivo no identificados como problemáticos.

Activos financieros determinados individualmente como deteriorados

A continuación se presenta el detalle, a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, clasificado por segmentos, de aquellos activos que se han considerado individualmente como deteriorados en base al análisis individualizado de cada uno de ellos (no incluye, por tanto, el detalle de los activos financieros deteriorados en base a un proceso colectivo de evaluación de las posibles pérdidas):

	miles de euros	
	2014	2013
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.883.002	1.886.236
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	66.594	70.922
Promotores:		
Garantías reales		
Hipotecario	13.600	16.392
Total	1.963.196	1.973.550

Activos financieros vencidos y no deteriorados

A continuación se presenta el detalle de los activos financieros vencidos y no considerados deteriorados por la entidad a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	miles de euros	
	2014	2013
Por clases de contrapartes	2.820	2.026
Administraciones públicas	-	-
Otros sectores residentes	2.228	1.797
Otros sectores no residentes	592	229
Total	2.820	2.026

Calidad crediticia de los activos financieros ni vencidos ni deteriorados

A continuación se presenta a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de diciembre de 2013 la clasificación de los instrumentos de deuda no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias en función del perfil de riesgo y de las garantías aportadas:

	miles de euros	
	2014	2013
Sin riesgo apreciable		
Riesgo bajo	6.985.566	7.052.310
Riesgo medio-bajo	1.538.901	1.650.824
Riesgo medio	247.002	224.543
Riesgo medio-alto	69.805	71.754
Riesgo alto	-	-
Total	8.841.274	8.999.431

Adicionalmente, a los activos financieros deteriorados y no deteriorados, indicados anteriormente, la entidad clasifica como riesgo subestándar 881.698 miles de

euros a cierre del ejercicio 2014 (1.140.844 miles de euros a cierre del ejercicio 2013).

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 18.466 y 21.762 miles de euros, de los que 13.600 y 15.091 miles de euros eran activos deteriorados.

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 a 31 de diciembre de 2014 es la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	18.466	4.992	9.356
Del que moroso	13.600	3.731	8.928
Del que dudoso subjetivo	-	-	-
Del que subestándar	1.491	1.176	428
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario a 31 de diciembre de 2013 era la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	21.762	10.071	9.391
Del que moroso	15.595	5.079	8.682
Del que dudoso subjetivo	797	688	199
Del que subestándar	1.893	1.407	510
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-

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

	2014	2013
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	18.466	21.762
Edificios terminados-viviendas	12.956	13.998
Edificios terminados-resto		
Edificios en construcción-viviendas	725	1.580
Edificios en construcción-resto		
Suelo-terrenos urbanizados	4.785	6.184
Suelo-resto		

Riesgo cartera hipotecaria minorista

La información cuantitativa relativa al riesgo de la cartera minorista a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014	2013
Crédito para adquisición de viviendas	11.667.702	12.092.063
Sin garantía hipotecaria	147.972	156.993
De los que dudosos	66.594	70.922
Con garantía hipotecaria	11.519.730	11.935.070
De los que dudosos	1.883.002	1.886.236

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

2014	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	960.348	2.520.673	3.191.291	1.923.709	2.923.709
Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	14.176	70.807	206.905	427.893	1.163.222
2013	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.102.078	2.916.405	4.053.724	2.319.542	1.543.321
Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	14.196	60.084	175.173	451.310	1.185.473

Operaciones de titulización

Durante los ejercicios 2003 y anteriores, el Grupo realizó operaciones de titulización de activos, mediante las cuales ha procedido a ceder préstamos y créditos de su cartera a diversos fondos de titulización de activos. A continuación se muestra un detalle del valor de los activos titulizados antes del 1 de enero de 2004, que se dieron de baja del balance de situación consolidado y que permanecían vivos a 31 de diciembre de 2014 y 2013.

Fondo de Titulización de Activos (En miles de euros)	2014	2013
UCI 5	16.751	19.479
UCI 6	39.288	44.376
UCI 7	48.794	55.204
UCI 8	70.136	76.950
UCI 9	197.842	214.471
TOTAL	372.811	410.480

Asimismo, y con posterioridad al 1 de enero de 2004, el Grupo ha realizado diversas operaciones de titulización de activos mediante la cesión de préstamos y créditos de su cartera a diversos fondos de titulización, en las que, como consecuencia de las condiciones acordadas para la transferencia de estos activos y lo indicado en la presente memoria, los Administradores entienden que UCI E.F.C. ha conservado riesgos y ventajas sustanciales.

A continuación, se muestra un detalle de los saldos registrados en los balances de situación adjuntos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asociados con estas operaciones:

Fondo de Titulización de Activos (En miles de euros)	2014	2013
UCI 10	148.846	161.365
UCI 11	224.533	239.446
UCI 12	315.006	333.245
UCI 14	576.762	614.721
UCI 15	671.668	717.335
UCI 16	958.903	1.034.704
UCI 17	832.576	896.203
UCI 18	927.769	1.048.311
TOTAL	4.653.063	5.045.330

En el mes de marzo de 2009, la Sociedad vendió al fondo de titulización UCI 19, préstamos hipotecarios y personales de su cartera, cuyo valor total ascendió a 1.029.000 miles de euros y que representaban el 100% del principal e intereses ordinarios de cada uno de los préstamos vendidos. Los Fondos de titulización, a través de su Sociedad Gestora realizaron una emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria y de activos, por importe de 1.029.000 miles de euros. Dichos bonos titulizados fueron recomprados, y por tanto, los préstamos titulizados continúan figurando en balance dado que en este caso no se han transferido los riesgos y beneficios de la operación. Durante el ejercicio 2011, UCI con el acuerdo de sus accionistas y de la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización, procedió a la liquidación de este fondo de titulización.

En el mes de febrero de 2008, la Sociedad vendió al fondo de titulización UCI 18, préstamos hipotecarios y personales de su cartera, cuyo valor total ascendió a 1.723.000 miles de euros y que representaban el 100% del principal e intereses ordinarios de cada uno de los préstamos vendidos. Los Fondos de titulización, a través de su Sociedad Gestora realizaron una emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria y de activos, por importe de 1.723.000 miles de euros. Dichos bonos titulizados fueron recomprados, y por tanto, los préstamos titulizados continúan figurando en balance dado que en este caso no se han transferido los riesgos y beneficios de la operación.

17. 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 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	2012	Altas	Bajas	2013	Altas	Bajas	2014
Inmuebles adjudicados	510.558	145.583	-128.719	527.422	203.843	-136.455	594.810
Provisiones inmuebles adjudicados	-113.153	-55.358	40.818	-127.693	-46.431	38.859	-135.265
	397.405			399.729			459.545

La venta de los inmuebles en 2014 ha supuesto una pérdida sobre el valor neto contable de 3.786 miles de euros (7.453 miles de euros en 2013). Este importe está registrado en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias incluyendo el resultado neto de las ventas, que incluye el resultado de las ventas así como las dotaciones y recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta.

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

	2014		2013	
	Valor entrada contable	Cobertura	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	14.107	(6.011)	17.141	(6.076)
Edificios terminados: vivienda o resto	10.016	(4.577)	13.388	(4.428)
Edificios en construcción: vivienda o resto	1.111	(98)	942	(252)
Suelo: terrenos urbanizados y resto	2.980	(1.336)	2.811	(1.396)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	580.703	(129.254)	510.281	(121.617)
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, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente:

2014	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	367.976	222.743	590.719
Edificios en construcción	1.111	-	1.111
Suelo	2.980	-	2.980

2013	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	392.006	131.663	523.669
Edificios en construcción	942	-	942
Suelo	2.811	-	2.811

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.

Durante los ejercicios 2014 y 2013, así como durante los ejercicios anteriores, el Grupo ha realizado diversas operaciones de venta de activos no corrientes en venta y de grupos de disposición en las cuales ha procedido a financiar al comprador la cantidad que éste necesitaba para realizar esta adquisición. El importe de los préstamos concedidos por la entidad, durante el ejercicio 2014, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 60.940 miles de euros (62.546 miles de euros durante ejercicio 2013). El importe pendiente de cobro por este tipo de financiaciones a 31 de diciembre de 2014 y 2013 ascendía a 485.060 y 440.405 miles de euros, respectivamente. El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas a 31 de diciembre de 2014 y 31 de diciembre de 2013, se corresponde con el fijado por el Grupo en sus políticas de concesión del riesgo de crédito.

18. ACTIVO MATERIAL

El desglose de este epígrafe de los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2012	Altas	Bajas	2013	Altas	Bajas	2014
Bienes en uso propio	25.054	742	-	25.796	299	-	26.095
Amortización acumulada de bienes en uso propio	(24.053)	(496)	-	(24.549)	(472)		(25.021)
	1.001			1.247			1.074

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 23.219 miles de euros (22.960 miles de euros en el ejercicio 2013).

Con fecha 27 de noviembre de 2013 se produjo la venta del activo inmobiliario, registrándose una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 5 miles de euros.

19. ACTIVOS Y PASIVOS FISCALES

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	Activo		Pasivo	
	2014	2013	2014	2013
Impuestos corrientes	2.252	2.635	1.092	893
Impuestos diferidos	69.573	57.757		
Por comisiones	166	114		
Por derivados	10.429	10.797		
Por correcciones de valor por deterioro	42.719	20.484		
Créditos fiscales	16.259	26.362		
	71.825	60.392	1.092	893

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Entidad, en los ejercicios 2014 y 2013 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.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

El detalle del saldo de Resto de activos al 31 de diciembre de 2014 y 2013 recoge principalmente 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 anulación de la baja de los activos de los Fondos UCI 10 a 17 se tradujo en un cambio de criterio de cómputo del resultado de dichos Fondos. La incorporación de la comisión variable devengada y no pagada por cada uno de estos Fondos de Titulización, a los Estados Financieros de UCI E.F.C. implicó contabilizar dicho resultado operativo del Fondo. Este hecho conduce a que a 31 de diciembre de 2014 exista un activo de 425 millones de euros (415 millones de euros a 31 de diciembre de 2013) relativo a la comisión variable pendiente de pago por el conjunto de los Fondos de Titulización cuyos activos han sido incorporados al Balance.

Basándose en los criterios de prudencia, aplicados para los activos adjudicados o recibidos en pago incluidos en los fondos de titulización, criterios contemplados en la circular 4/2004 que UCI aplica íntegramente a toda la cartera de activos de su balance, los Administradores estiman que dicho importe será recuperado en los próximos ejercicios.

El principio aplicable por UCI para cada Fondo cuyos activos permanecen dados de baja del Balance es el criterio de caja. Los condicionantes del pago de las comisiones variables de estos Fondos van determinados por normas de funcionamiento operativas definidas en los correspondientes Folletos de Emisión de dichos Fondos.

Por otra parte, se recogen en este epígrafe saldos provisionados por un importe total de 1.579 miles de euros (1.399 miles de euros en el ejercicio 2013) y cuya provisión se recoge en el epígrafe de provisión para riesgos y cargas de las cuentas anuales adjuntas.

El detalle del saldo de Restos de Pasivos a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Periodificaciones	11.674	20.239
Otros conceptos	8.542	12.920
TOTAL	20.216	33.159

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

En cumplimiento de lo dispuesto en la ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la ley 3/2004, de 29 de diciembre, modificada posteriormente por la Ley 31/2014, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, la cual ha sido desarrollada por la resolución de 29 de diciembre, del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas (ICAC), sobre la información a incorporar en las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a los proveedores en operaciones comerciales, indicar que:

- 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.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013 el importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales celebradas con posterioridad al 7 de julio de 2010, fecha de entrada en vigor de la ley 15/2010, y que presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido (60 días en ambos ejercicios), así

como los pagos excedidos durante los ejercicios 2014 y 2013, así como el periodo medio ponderado de los pagos excedidos durante ambos ejercicios, es el siguiente:

	2014		2013	
	Importe	% *	Importe	% *
Dentro del plazo legal	47.875	100%	37.375	100%
Resto	-	-	-	-
Total pagos	47.875		37.375	100%
PMP pagos (días) excedidos	15		15	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el límite legal	-		-	

*Porcentaje sobre el total

21. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle a 31 de diciembre de 2014 y 2013, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:

	2014	2013
Depósitos en entidades de crédito	8.428.025	8.445.754
Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas	3.293.496	3.544.087
Pasivos subordinados	80.384	80.282
	11.801.905	12.070.123

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Hasta 3 meses	6.106.071	6.467.235
Entre 3 meses y 6 meses	838.801	742.075
Entre 6 meses y 1 año	190.881	180.975
Más de un año	1.292.272	1.055.469
	8.428.025	8.445.754

En el ejercicio 2014, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 0,477% y el 2,685%.

En el ejercicio 2013, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 0,565% y el 2,719%.

El epígrafe “Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas” por importe de 3.293.496 y 3.544.087 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013 respectivamente, incluye 4.920.515 y 5.283.974 miles de euros, respectivamente, que corresponden a la contrapartida de las titulaciones posteriores al 1 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 1.627.019 y 1.739.887 miles de euros a 31 de diciembre de 2014 y 2013, respectivamente.

Durante el ejercicio 2014 y 2013 el Grupo ha llevado a cabo varias recompras de bonos de titulización de los Fondos de UCI 10-17 a través de la invitación a todos aquellos tenedores de bonos de titulización para que presentasen ofertas de venta de sus bonos.

Una vez finalizado el plazo, el Grupo decidió, de conformidad con los términos establecidos en la invitación, aceptar la compra de bonos de titulización por un importe nominal total de 65.800 miles de euros (561.114 miles de euros en el ejercicio 2013).

La liquidación de la compra de los bonos de titulización ha generado unas plusvalías brutas de 10.245 miles de euros (103.820 miles de euros en el ejercicio 2013) que han sido registradas en el epígrafe “Resultados de operaciones financieras (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2014.

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

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Cuotas	Miles de euros		Total
				Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
BS	28/11/2024	Euribor + 0,182	Semestral	10.000	33	10.033
BS	28/10/2024	Euribor + 0,188	Semestral	17.500	117	17.617
BS	30/05/2023	Euribor + 0,179	Anual	12.500	42	12.542
SAGIP	28/11/2024	Euribor + 0,182	Semestral	10.000	33	10.033
SAGIP	28/10/2024	Euribor + 0,188	Semestral	17.500	117	17.617
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 0,179	Anual	12.500	42	12.542
Total				80.000	384	80.384

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones a 31 de diciembre de 2013 era el siguiente:

Entidad financiera	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Cuotas	Miles de euros		Total
				Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
BS	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	17.500	68	17.568
BS	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	10.000	31	10.031
BS	30/05/2023	Euribor + 3,75	Semestral	12.500	42	12.542
BNP Paribas	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	3.500	13	3.513
BNP Paribas	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	2.000	6	2.006
BNP Paribas PF	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	14.000	53	14.053
BNP Paribas PF	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	8.000	25	8.025
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 3,75	Semestral	12.500	42	12.542
Total				80.000	282	80.282

Dichos préstamos tienen el carácter de subordinado a fin de su inclusión en el cálculo de los recursos propios del Grupo UCI, y no pueden ser amortizados ni reembolsados de forma anticipada sin autorización previa del Banco de España. Dichos préstamos tienen un vencimiento a 10 años, y han sido concedidos por los accionistas o entidades ligados a los mismos.

22. DERIVADOS DE COBERTURA DE ACTIVO Y DE PASIVO

El desglose de estos epígrafes de los balances de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Miles de Euros	2014		2013	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Coberturas de flujos de efectivo	-	36.776	-	37.444
	-	36.776	-	37.444

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

El desglose por monedas, vencimientos y nocionales de los epígrafes de Derivados de cobertura pasivo de los balances de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

Miles de Euros	2014		2013	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	-	36.776	-	37.444
	-	36.776	-	37.444

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de pasivo de los balances de situación a 31 de diciembre de 2014 es el siguiente:

En miles de Euros	2014		
	Valor Nocional	Valor razonable Activo	Valor razonable Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Permutas financieras	5.362.650	-	36.776

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de pasivo de los balances de situación a 31 de diciembre de 2013 era el siguiente:

En miles de Euros	2013		
	Valor Nocional	Valor razonable Activo	Valor razonable Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Permutas financieras	6.100.075	-	37.444

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

23. AJUSTES POR VALORACIÓN DEL PATRIMONIO NETO

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

En miles de Euros	2014	2013
Activos financieros disponibles para la venta:		
Valores representativos de deuda	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	(24.277)	(25.190)
Otros ajustes de valoración	-	-
	(24.277)	(25.190)

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 2014 y 2013 es el siguiente:

En miles de Euros	2014	2013
Saldo al inicio del ejercicio	-25.190	-42.203
Adiciones	913	17.013
Retiros	-	-
	-24.277	-25.190

24. FONDOS PROPIOS

El capital suscrito a 31 de diciembre de 2014 y 2013 asciende a 98.019 miles de euros, y está representado por 37.555 miles de acciones nominativas de 2,61 euros de valor nominal cada una, totalmente suscritas y desembolsadas.

La composición del accionariado a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es la siguiente:

Banco Santander S.A.	50
BNP Paribas Personal Finance S.A. (Francia)	40
BNP Paribas, S.A. (Francia)	10

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.

Determinación de los fondos propios

Como consecuencia de la aplicación de los criterios de presentación contable establecidos por el Banco de España, para efectuar una evaluación de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 deben considerarse los saldos de los siguientes epígrafes:

	2014	2013
Recursos propios básicos	422.241	441.641
Recursos propios de segunda categoría	89.289	79.769
Deducciones recursos propios básicos y de segunda categoría	-	-
	511.530	521.420
Requerimientos mínimos	478.344	485.843

El Grupo presenta para el cálculo de los recursos propios información individual y agregada con la sociedad del Grupo UCI, S.A., cumpliendo con la normativa vigente aplicable. El cálculo de los recursos propios es realizado por las sociedades que forman su perímetro de consolidación.

El cumplimiento de recursos propios mínimos en las Entidades de Crédito en España, tanto a nivel individual como de grupo consolidado, viene establecido por la Circular 3/2008 de Banco de España, modificada por la Circular 9/2010 de 22 de diciembre, la Circular 4/2011 de 30 de noviembre, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos y la Circular 7/2012 de 30 de noviembre.

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, los recursos propios computables individuales y del Grupo, que se calculan, en su caso, en una base consolidada, exceden de los requerimientos mínimos exigidos por la citada normativa.

Reservas dominante y consolidadas

Las reservas de la Sociedad dominante corresponden a los resultados no distribuidos o a las pérdidas no compensadas de ejercicios anteriores y a la diferencia positiva de primera consolidación (año 1989). Las reservas de las Sociedades consolidadas por integración global corresponden a los resultados no distribuidos o a las pérdidas no compensadas de ejercicios anteriores de las sociedades filiales.

UCI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES (GRUPO UCI)
Memoria Consolidada de los ejercicios 2014 y 2013

Su movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo 2012	Mov. año	Otros Mov.	Saldo 2013	Mov. año	Otros Mov.	Saldo 2014
Sociedad dominante	19.972	1.927	44	21.943	-205	-	21.738
Sociedades consolidadas	308.140	9.089		317.229	5.268	239	322.736
	328.112			339.172			344.474

Intereses minoritarios

Su movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo 2012	Mov. año	Saldo 2013	Mov. año	Saldo 2014
Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	44	(44)	-	-	-
Base Central S.A.	-	-	-	-	-
	44	(44)	-	-	-

25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los saldos con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 son los siguientes:

	2014	2013
Inversiones Crediticias-depósitos en entidades de crédito		
Santander	32.943	25.300
BNP Paribas	27.348	26.628
Titulizaciones		
Cuenta a cobrar Fondos de Titulización Gestora	425.180	414.474
Pasivos financieros a coste amortizado		
Santander	4.248.520	4.249.903
BNP Paribas	4.210.882	4.229.186
BNP Paribas Personal Finance	-	22.078
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	40.187	12.542
Gastos financieros-préstamos		
BNP Paribas	25.355	25.699
Santander Consumer Finance	-	83
Santander	34.426	32.400
BNP Paribas Personal Finance	108	275
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	1.002	304
Resultado financiero neto-Instrumentos financieros		
Gastos swaps Santander	8.154	14.063
Gastos swaps BNP Paribas	20.503	21.284
Gastos CMS BNP Paribas	1.445	999
Gastos CMS Santander	555	245
Ingresos financieros		
Santander	85	71
BNP Paribas	3	2
Comisiones percibidas		
Santander	69	68

26. SITUACIÓN FISCAL

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2011 a 2014, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, que está abierto desde el ejercicio 2010.

Las declaraciones de dichos impuestos no pueden ser consideradas definitivas hasta que las mismas hayan

sido verificadas por la Administración o hayan transcurrido cuatro años desde su presentación.

El Grupo UCI liquida el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2014 y 2013 en régimen consolidado, de acuerdo con la Orden Ministerial de 3 de octubre de 1992, sin incorporar - ComprarCasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., UCI HOLDING Ltda, COMPANHIA PROMOTORA UCI y UCI-Mediação de Seguros Unipessoal Lda.

El cálculo de la cuota a pagar es la siguiente:

	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	-31.582	-13.426
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	-8.302	2.980
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	-39.884	-10.446
Diferencias permanentes	-9	-183
Diferencias temporarias	1.390	20.666
Base imponible fiscal	-38.503	10.037
Compensación bases imponibles	-	-2.509
Cuota fiscal	-11.551	2.259
Otros	189	48
Efecto integración fondos de titulización	-	2.307
Pagos a cuenta Impuesto sobre Sociedades	-	-3.210
Impuesto a pagar	-11.362	-903

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	2014	2013
Resultado contable antes de impuestos	-31.582	-13.426
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	-8.302	2.980
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	-39.884	-10.446
IS ejercicios anteriores	-	-
Ajuste doble imposición	-	-
Diferencias permanentes	-9	-183
Total	-39.893	-10.629
Gasto por impuesto	-11.968	-3.189
IS ejercicios anteriores	-128	-1.016
Diferencias temporarias	-	-14.284
Gasto por impuesto	-12.096	-18.489

El grupo ha procedido a la activación de las pérdidas fiscales incurridas, dado que su Business Plan prevé a corto y medio plazo la obtención de beneficios después de un período de constitución de importantes provisiones en la cartera crediticia y de inmuebles.

27. COMPROMISOS CONTINGENTES

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
COMPROMISOS		
Compromisos – disponibles por terceros	11.565	12.065
Por otros sectores residentes	11.565	12.065

A 31 de diciembre de 2014 y 2013, 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.

28. INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Depósitos en entidades de crédito	88	73
Crédito a la clientela	263.167	305.671
Activos dudosos	52.546	43.811
Otros intereses	12.431	11.468
	328.232	361.023

29. INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2014 y 2013 es el siguiente:

	2014	2013
Depósitos en entidades de crédito	92.964	82.802
Otros intereses	41.307	49.342
	134.271	132.144

30. GASTOS DE PERSONAL

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

	2014	2013
Sueldos y salarios	24.202	25.846
Cargas sociales	7.820	7.723
	32.022	33.569

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías y sexo a 31 de diciembre de 2014 y 2013 ha sido el siguiente:

	2014			2013		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo III						
A	90	162	252	94	162	256
B	60	72	132	59	64	123
C	49	76	125	57	82	139
Grupo II						
A	10	11	21	9	11	20
B	4	-	4	5	-	5
C	47	54	101	45	52	97
Grupo I						
A	21	3	24	20	3	23
B	27	4	31	26	4	30
C	10	14	24	10	13	23
Otros						
Total	318	396	714	325	391	716

31. OTROS GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntas es la siguiente:

	2014	2013
De inmuebles, instalaciones y material	7.305	5.928
Informática	1.129	1.029
Comunicación	1.529	-
Publicidad y Propaganda	2.406	3.261
Gastos judiciales y de letrados	4.490	4.864
Primas de seguro	384	293
Gastos de representación y desplazamiento del personal	1.202	-
Cuotas de asociaciones	39	-
Servicios administrativos subcontratados	3.297	2.389
Contribuciones e impuestos	1.463	8.312
Otros gastos	22.365	18.554
	45.609	44.630

Translation of a report originally issued in Spanish based on our work performed in accordance with the audit regulations in force in Spain. In the event of a discrepancy, the Spanish-language version prevails.



Independent Auditor's Report on Consolidated Annual Accounts

To the Shareholders of UCI S.A.

Report on Consolidated Annual Accounts

We have audited the accompanying consolidated annual accounts of UCI S.A. (the Parent Entity) and companies composing, together with the Parent Entity, the UCI Group, which comprise the consolidated balance sheet as at December 31, 2014, and the consolidated income statement, consolidated statement of recognized income and expenses, consolidated statement of changes in equity, consolidated statement of cash flows and notes to the consolidated financial statements for the year then ended.

Directors' Responsibility for the Consolidated Annual Accounts

The Parent Entity's Directors are responsible for preparing the accompanying consolidated annual accounts so that they fairly present the consolidated equity, consolidated financial position and consolidated results of the UCI Group, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the other provisions of the regulatory financial reporting framework applicable to the UCI Group in Spain (identified in Note 2.1 to the accompanying consolidated annual accounts), and for such internal control as the Directors determine is necessary to enable the preparation of consolidated annual accounts that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on these consolidated annual accounts based on our audit. We conducted our audit in accordance with the audit regulations in force in Spain. Those regulations require us to comply with ethical requirements and to plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the consolidated annual accounts are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the consolidated annual accounts. The selected procedures depend on the auditor's judgment, including the assessment of risks of material misstatement of the consolidated annual accounts, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers the internal control relevant to the preparation by the Parent's Directors of the consolidated annual accounts, in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Entity's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by management, as well as evaluating the overall presentation of the consolidated annual accounts.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Opinion

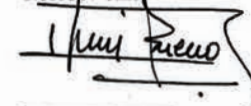
In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts fairly present, in all material respects, the consolidated equity and consolidated financial position of UCI Group as at December 31, 2014, and its consolidated results and consolidated cash flows for the year then ended, in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the other provisions of the regulatory financial reporting framework applicable to the UCI Group in Spain.

Report on Other Legal and Regulatory Requirements

The accompanying consolidated Directors' Report for 2014 contains the explanations which the Parent Entity's Directors consider appropriate about the Group's situation, the evolution of its business and other matters, but is not an integral part of the consolidated annual accounts. We have checked that the accounting information in the consolidated Directors' Report is consistent with that contained in the consolidated annual accounts for 2014. Our work as auditors was confined to checking the consolidated Directors' Report with the aforementioned scope, and did not include a review of any information other than that drawn from the Bank's accounting records of UCI S.A. and subsidiaries.

Madrid, 19 February 2015

MAZARS Auditores, S.L.P.
ROAC, Nº S1189


José Luis Bueno



Miembro ejerciente:
MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2015 nº 01/15/05666
COPIA GRATUITA

Informe sujeto a la tasa establecida en el artículo 44 del texto refundido de la Ley de Auditoría de Cuentas, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2011, de 1 de julio.

GLOBAL ALLIANCE OF
INDEPENDENT FIRMS

C/ Alcalá, 63 - 28014 Madrid Telephone: +34 915 624 030 Fax: +34 915 610 224 e-mail: auditoria@mazars.es
Offices in: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Malaga, Valencia, Vigo.

MAZARS Auditores, S.L.P. Corporate address: Calle Diputación, 260 - 08007 Barcelona
Mercantile Registry of Barcelona, Book 30,734, Folio 212, Page B-180111, Inscription 1, VAT no. B-61622262
Inscribed under number S1189 on the Spanish Accounting Auditors Official Registry (ROAC)

UCI. S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Financial Statements for the Years Ended 2014 and 2013

BALANCE SHEETS (Expressed in thousands of Euros)

ASSETS	Note	2014	2013 (*)
Cash and balances with central banks		8	117
Financial assets held for trading		-	-
Loans and advances to credit entities		-	-
Loans and advances to customers		-	-
Debt securities		-	-
Equity instruments		-	-
Trading derivatives		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Other financial assets designated at fair value through profit and loss		-	33
Loans and advances to credit entities		-	-
Loans and advances to customers		-	-
Debt securities		-	-
Equity instruments		-	33
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Financial assets available for sale		-	-
Debt securities		-	-
Other equity instruments		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Loans and receivables	16	11,291,109	11,670,313
Loans and advances to credit institutions		62,109	53,262
Loans and advances to customers		11,229,000	11,617,051
Debt securities		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Investments held to maturity		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk		-	-
Hedging derivatives		-	-
Non-current assets held for sale	17	459,545	399,729
Investments		-	-
Associates		-	-
Jointly controlled entities		-	-
Insurance contracts linked to pensions		-	-
Tangible assets	18	1,074	1,247
Property, plants and equipment		1,074	1,247
For own use		1,074	1,247
Other assets leased out under an operating lease		-	-
Investment properties		-	-
Memorandum item. Acquired under a finance lease		-	-
Intangible assets		562	544
Goodwill		-	-
Other intangible assets		562	544
Tax assets	19	71,825	60,392
Current		2,252	2,635
Deferred		69,573	57,757
Other assets	20	436,176	427,708
TOTAL ASSETS		12,260,299	12,560,083
Memorandum item			
Contingent risks	27	11,565	12,065
Contingent commitments		11,565	12,065

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI. S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Financial Statements for the Years Ended 2014 and 2013

BALANCE SHEETS (Expressed in thousands of Euros)

LIABILITIES AND NET EQUITY	Note	2014	2013 (*)
LIABILITIES			
Financial liabilities held for trading		-	-
Deposits from central banks		-	-
Deposits from credit institutions		-	-
Deposits from other creditors		-	-
Debt certificates including bonds		-	-
Trading derivatives		-	-
Short positions		-	-
Other financial liabilities		-	-
Other financial liabilities at fair value through profit or loss		-	-
Deposits from central banks		-	-
Deposits from credit institutions		-	-
Deposits from other creditors		-	-
Debt certificates including bonds		-	-
Trading derivatives		-	-
Other financial liabilities		-	-
Financial liabilities at amortized cost	21	11,801,905	12,070,123
Deposits from central banks		-	-
Deposits from credit institutions		8,428,025	8,445,754
Deposits from other creditors		3,293,496	3,544,087
Debt certificates including bonds		-	-
Subordinated liabilities		80,384	80,282
Other financial liabilities		-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk			
Hedging derivatives	22	36,776	37,444
Hedging derivatives liabilities associated with non-current assets held for sale		-	-
Provisions		1,580	1,400
Provisions for pensions and similar obligations		-	-
Provisions for taxes and other legal contingencies		-	-
Provisions for contingent exposures and commitments		-	-
Other provisions		1,580	1,400
Tax liabilities	19	1,092	893
Current		1,092	893
Deferred		-	-
Other liabilities	20	20,216	33,159
TOTAL LIABILITIES		11,861,569	12,143,019
EQUITY		398,730	417,064
Stakeholders' funds	24	423,007	442,254
Capital or endowment fund		98,019	98,019
Issued		98,019	98,019
Less: unpaid and uncalled		-	-
Share premium		-	-
Reserves		344,474	339,172
Other equity instruments		-	-
Equity component of compound financial instruments		-	-
Other equity instruments		-	-
Less: Treasury shares		-	-
Profit or loss attributed to the parent company		-19,486	5,063
Less: Dividends and remuneration		-	-
Valuation adjustments	23	-24,277	-25,190
Available for sale financial assets		-	-
Cash flow hedging		-24,277	-25,190
Hedging of net investment in foreign operations		-	-
Exchange differences		-	-
Non-current assets held for sale		-	-
Other valuation adjustments		-	-
Non-controlling interests	24	-	-
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		12,260,299	12,560,083

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI. S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Financial Statements for the Years Ended 2014 and 2013

PROFIT AND LOSS ACCOUNTS (Expressed in thousands of Euros)

	Note	2014	2013 (*)
Interests and similar income	28	328,232	361,023
Interests and similar expenses	29	134,271	132,144
NET INTEREST INCOME		193,961	228,879
Dividend income		-	-
Share of profit or loss of entities accounted for using the equity method		-	-
Fee and commission income		13,078	17,357
Fee and commission expenses		1,748	1,587
Net gains (losses) on financial assets and liabilities Held for trading		10,245	103,820
Other financial instruments at fair value through profit or loss		-	-
Other financial instruments not at fair value through profit or loss		-	-
Liabilities at amortized cost		10,245	103,820
Rest			
Net exchange differences			
Other operating income		2,411	1,423
Other operating expenses		-	-
GROSS INCOME		217,947	349,892
Administration costs			
Personnel expenses	30	32,022	33,569
Other administrative expenses	31	45,609	44,630
Depreciation and amortization		846	829
Provisions (net)		430	881
Impairment losses on financial assets (net)		125,689	215,295
Loans and receivables		125,689	215,295
Other financial instruments not at fair value through profit or loss		-	-
NET OPERATING INCOME		13,351	54,688
Impairment losses on other assets (net)			
Goodwill and other intangible assets			
Other assets			
Gains (losses) on derecognized assets not classified as non-current assets held for sale			
Negative goodwill			
Gains (losses) on non-current assets held for sale not classified as discontinued operations		-44,933	-68,114
OPERATING PROFIT BEFORE TAX		-31,582	-13,426
Income tax	26	-12,096	-18,489
PROFIT FROM CONTINUING TRANSACTIONS		-19,486	5,063
Income from discontinued transactions (net)			
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		-19,486	5,063
Net income attributed to non-controlling interests		-	-
NET INCOME ATTRIBUTED TO THE GROUP		-19,486	5,063

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI. S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)**Consolidated Financial Statements for the Years Ended 2014 and 2013****STATEMENTS OF RECOGNIZED INCOME (Expressed in thousands of Euros)**

	2014	2013 (*)
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR	-19,486	5,063
OTHER RECOGNIZED INCOME (EXPENSES)	913	17,013
Available for sale financial assets		
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Cash flow hedges	1,305	24,305
Revaluation gains/(losses)	1,305	24,305
Amounts transferred to the income statement		
Amounts transferred to the initial carrying amount of the hedged items		
Other reclassifications		
Hedge of net investment in foreign operations	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Exchange differences	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Non-current assets held for sale	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Actuarial profit/(loss) in post-employment plans	-	-
Rest of recognized income and expenses	-392	-7,292
Income tax		
TOTAL RECOGNIZED INCOME/EXPENSES	-18,573	22,076

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI. S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Financial Statements for the Years Ended 2014 and 2013

STATEMENTS OF CHANGES IN NET EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2014 AND 2013 (Expressed in thousands of Euros)

	EQUITY								VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL NET EQUITY
	Common stock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Profit/(loss for the year	Less: dividends and retributions	Non-controlling interests	Total Stockholders' Funds		
1. Adjusted closing balance 2013	98,019		339,172		5,063		-	442,254	-25,190	417,064
2. Total recognized income/expenses			-		-18,573		-	-18,573	-	-18,573
3. Other changes in net equity	-	-	5,302	-	-5,976	-	-	-674	913	239
3.1 Capital increases										
3.2 Capital decreases										
3.3 Conversion of financial liabilities into capital										
3.4 Increase of other equity instruments										
3.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
3.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
3.7 Dividend distribution										
3.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
3.9 Transfers among total equity entries			5,063		-5,063			-		
3.10 Increase/reduction due to business combinations										
3.11 Payments with equity instruments										
3.12 Rest of increases/reductions in total equity					-913			-913	913	-
3.13 Exchange differences			239							239
4. Closing balance 2014	98,019		344,474		-19,486		-	423,007	-24,277	398,730

STATEMENTS OF CHANGES IN NET EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2013 AND 2012 (Expressed in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS								VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL NET EQUITY
	Common stock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Profit/(loss for the year	Less: dividends and retributions	Non-controlling interests	Total Stockholders' Funds		
1. Adjusted closing balance 2012	98,019		328,112		11,016		44	437,191	-42,203	394,988
2. Total recognized income/expenses			44		22,076		-44	22,076	-	22,076
3. Other changes in net equity	-	-	11,016	-	-28,029	-	-	-17,013	17,013	-
3.1 Capital increases										
3.2 Capital decreases										
3.3 Conversion of financial liabilities into capital										
3.4 Increase of other equity instruments										
3.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
3.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
3.7 Dividend distribution										
3.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
3.9 Transfers among total equity entries			11,016		-11,016			-		
3.10 Increase/reduction due to business combinations										
3.11 Payments with equity instruments										
3.12 Rest of increases/reductions in total equity					-17,013			-17,013	17,013	-
4. Closing balance 2013	98,019		339,172		5,063		-	442,254	-25,190	417,064

(* Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI. S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)**Consolidated Financial Statements for the Years Ended 2014 and 2013****CASH-FLOW STATEMENTS (Expressed in thousands of Euros)**

	2014	2013(*)
A.CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	160,609	67,227
Profit or loss for the period	-19,486	5,063
Adjustments to profit or loss	218,079	340,268
Depreciation and amortization	846	829
Other adjustments	217,233	339,439
Net increase/decrease in operating assets	242,494	131,877
Financial assets held for trading	-	-
Other financial assets designated at fair value through profit or loss	33	-
Available for sale financial assets	-	-
Loans and receivables	262,362	161,006
Other operating assets	-19,901	-29,129
Net increase/decrease in operating liabilities	-292,574	-414,774
Financial assets held for trading	-	-
Financial liabilities at amortized cost	-268,218	-381,011
Other operating liabilities	-24,356	-33,763
Collections/payments for income tax	12,096	4,793
B.CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES	-151,871	-65,506
Investment	-204,534	-146,875
Tangible assets	-299	-742
Intangible assets	-392	-550
Investments	-	-
Non-current assets held for sale and associated liabilities	-203,843	-145,583
Divestments	52,663	81,369
Tangible assets	-	-
Non-current assets held for sale and associated liabilities	52,663	81,369
C.CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Investment		
Dividends		
Divestments		
D.EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		
E.NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS (A+B+C+D)	8,738	1,721
F.CASH OR CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD	53,379	51,658
G.CASH OR CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD	62,117	53,379
MEMORANDUM ITEM:		
COMPONENTS OF CASH AND EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD		
Cash	8	117
Balance of cash equivalent in central banks		
Other financial assets	62,109	53,262
Total cash or cash equivalents at end of the period	62,117	53,379

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

1. ACTIVITY OF THE COMPANY

UCI, S.A. is the Parent Company of the Participated Group of Affiliated Entities which form part of UCI, S.A. and Subsidiaries (hereinafter, UCI Group). UCI, S.A. was incorporated, for an indefinite period of time, in 1988, when it was inscribed in the Mercantile Registry. Its corporate and tax address is located in Madrid.

The Group's main activity is granting mortgage loans. Its corporate purpose also allows it to carry out the activities of a Financial Credit Establishment.

On November 1999, the Group opened a Branch in Portugal for distributing mortgage loans to individuals. Additionally, in 2004, the Group opened a new Branch in Greece, where production was paralyzed in 2011.

The Parent Company is under the obligation of drawing up its own individual consolidated financial statements, which are also subject to mandatory audit, together with the consolidated financial statements for the Group which include, where applicable, the corresponding holdings in Subsidiaries. The Group's Entities are involved in activities related with the financing of loans.

At December 31, 2014 and 2013, total assets, net equity and results for the year of the Subsidiary UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. E.F.C. represent almost all of the same concepts within the Group.

Summarized below are the individual balance sheet, the individual income statement, the individual statement of recognized income and expenses, individual statement of changes in net equity and individual cash-flow statement for the aforementioned Subsidiary, corresponding to the financial years ended at December 31, 2014 and 2013, prepared in accordance with the same accounting principles and rules and valuation criteria applied to these consolidated financial statements for the Group:

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C. SOCIEDAD UNIPERSONAL

BALANCE SHEET (Expressed in thousands of Euros)

ASSETS	2014	2013(*)
Cash and balances with central banks	8	117
Financial assets held for trading	-	-
Loans and advances to credit institutions	-	-
Loans and advances to other debtors	-	-
Debt securities	-	-
Equity instruments	-	-
Trading derivatives	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Other financial assets designed at fair value through profit or loss	-	33
Loans and advances to credit institutions	-	-
Loans and advances to other debtors	-	-
Debt securities	-	-
Equity instruments	-	33
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Financial assets held for sale	-	-
Debt securities	-	-
Other equity instruments	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Loans and receivables	11,443,361	11,734,864
Loans and advances to credit institutions	54,123	49,744
Loans and advances to other debtors	11,389,238	11,685,120
Debt securities	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Investments held to maturity	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk	-	-
Hedging derivatives	-	-
Non-current assets held for sale	409,537	358,992
Investments	-	-
Associates	-	-
Jointly controlled entities	-	-
Group entities	-	-
Insurance contracts linked to pensions	-	-
Tangible assets	933	1,105
Property, plants and equipment	933	1,105
For own use	933	1,105
Other assets leased out under operating lease	-	-
Investment properties	-	-
Memorandum item. Acquired under a finance lease	-	-
Intangible assets	559	537
Goodwill	-	-
Other intangible assets	559	537
Tax assets	53,314	31,423
Current	-	28
Deferred	53,314	31,395
Other assets	440,939	426,062
TOTAL ASSETS	12,348,651	12,553,133
Memorandum item	-	-
Contingent risks	-	-
Contingent commitments	11,565	12,065
LIABILITIES	-	-
Financial assets held for trading	-	-
Deposits from central banks	-	-
Deposits from credit institutions	-	-
Deposits from other creditors	-	-
Debt certificates including bonds	-	-
Trading derivatives	-	-
Short positions	-	-
Other financial liabilities	-	-

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

LIABILITIES (continue)	2014	2013(*)
Other financial liabilities at fair value through profit or loss	-	-
Deposits from central banks	-	-
Loans and advances to credit institutions	-	-
Deposits from other creditors	-	-
Debt certificates including bonds	-	-
Trading derivatives	-	-
Other financial liabilities	-	-
Financial liabilities at amortized cost	11,882,166	12,090,237
Deposits from central banks	-	-
Deposits from credit institutions	8,428,062	8,445,671
Deposits from other creditors	3,293,496	3,544,437
Debt certificates including bonds	-	-
Subordinated liabilities	160,608	100,129
Trading derivatives	-	-
Other financial liabilities	-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk	-	-
Hedging derivatives	36,776	37,444
Hedging derivatives liabilities associated with non-current assets held for sale	-	-
Provisions	1,579	1,399
Provisions for pensions and similar obligations	-	-
Provisions for taxes and other legal contingencies	-	-
Provisions for contingent exposures and commitments	-	-
Other provisions	1,579	1,399
Tax liabilities	872	777
Current	872	777
Deferred	-	-
Other liabilities	51,057	45,321
TOTAL LIABILITIES	11,972,450	12,175,178
NET EQUITY	376,201	377,955
Own funds	400,478	403,145
Capital or endowment fund	38,280	38,280
Issued	38,280	38,280
Less unpaid and uncalled	-	-
Share premium	-	-
Reserves	364,865	348,282
Other equity instruments	-	-
Equity component of compound financial instruments	-	-
Other equity instruments	-	-
Less: Treasury shares	-	-
Profit or loss for the period	-2,667	16,583
Less: Dividends and remunerations	-	-
Valuation adjustments	-24,277	-25,190
Financial assets held for sale	-	-
Cash flow hedges	-24,277	-25,190
Hedge of net investment in foreign operations	-	-
Exchange differences	-	-
Non-current assets held for sale	-	-
Other valuation adjustments	-	-
TOTAL NET EQUITY AND LIABILITIES	12,348,651	12,553,133

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)**Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013****INCOME STATEMENTS (Expressed in thousands of Euros)**

	2014	2013(*)
Interests and similar income	328,940	363,060
Interests and similar charges	133,840	133,590
NET INTEREST INCOME	195,100	229,470
Dividend income	-	-
Fee and commission income	13,062	17,343
Fee and commission expenses	1,747	1,586
Net gains (losses) on financial assets and liabilities	10,245	103,820
Financial assets held for trading	-	-
Other financial instruments at fair value through profit or loss	-	-
Liabilities at amortized cost	-	-
Financial instruments not at fair value through profit or loss	10,245	103,820
Other	-	-
Exchange differences (net)	-	-
Other operating income	456	243
Other operating expenses	-	-
GROSS INCOME	217,116	349,290
Administration expenses	-	-
Personnel expenses	31,165	32,743
Other administrative expenses	39,304	39,358
Amortization	836	802
Provisioning expense (net)	430	881
Impairment losses on financial assets (net)	115,697	212,119
Loans and receivables	115,697	212,119
Other financial instruments not at fair value through profit or loss	-	-
NET OPERATING INCOME	29,684	63,387
Impairment losses on other assets (net)	-	-
Goodwill and other intangible assets	-	-
Other assets	-	-
Gains (losses) on derecognized assets not classified as non-current assets held for sale	-	-
Negative goodwill	-	-
Gains (losses) on non-current assets held for sale not classified as discontinued operations	-37,506	-60,717
OPERATING PROFIT BEFORE TAX	-7,822	2,670
Income tax	-5,155	-13,913
PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD FROM CONTINUING TRANSACTIONS	-2,667	16,583
Income from discontinued transactions (net)	-	-
PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	-2,667	16,583

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

RECOGNIZED INCOME AND EXPENSES STATEMENT (Expressed in thousands of Euros)

	2014	2013(*)
PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	-2,667	16,583
OTHER RECOGNIZED INCOME (EXPENSES)	913	17,013
Available for sale financial assets		
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Cash flow hedges	1,305	24,305
Revaluation gains/(losses)	1,305	24,305
Amounts transferred to the income statement		
Amounts transferred to the initial carrying amount of the hedged items		
Other reclassifications		
Hedge of net investment in foreign operations	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Exchange differences	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Non-current assets held for sale	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Actuarial profit/(loss) in post-employment plans	-	-
Rest of recognized income and expenses	-	-
Income tax	-392	-7,292
TOTAL RECOGNIZED INCOME/EXPENSES	-1,754	33,596

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2014 and 2013 (Expressed in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS								VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL EQUITY
	Common Stock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Less: Treasury shares	Profit or loss for the period	Less: dividends and remunerations	Total Stockholders' Funds		
1. Closing balance 2013	38,280	-	348,282			16,583	-	403,145	-25,190	377,955
2. Adjusted opening balance	38,280	-	348,282			16,583	-	403,145	-25,190	377,955
3. Total recognized income/expenses	-	-	-	-	-	-1,754	-	-1,754	-	-1,754
4. Other variations in net equity	-	-	16,583			-17,496	-	-913	913	-
4.1 Capital increases										
4.2 Capital decreases										
4.3 Conversion of financial liabilities into capital										
4.4 Increase of other equity instruments										
4.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
4.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
4.7 Dividend distribution										
4.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
4.9 Transfers among total equity entries	-	-	16,583	-	-	-16,583	-	-	-	-
4.10 Increase/reduction due to business combinations										
4.11 Payments with equity instruments										
4.12 Rest of increases/reductions in total equity	-	-	-	-	-	-913	-	-913	913	-
5. Closing balance 2014	38,280	-	364,865			-2,667	-	400,478	-24,277	376,201

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2013 AND 2012 (Expressed in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS								VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL EQUITY
	Common Stock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Less: Treasury shares	Profit or loss for the period	Less: dividends and remunerations	Total Stockholders' Funds		
1. Closing balance 2012	38,280	-	325,073			23,209	-	386,562	-42,203	344,359
2. Adjusted opening balance	38,280	-	325,073			23,209	-	386,562	-42,203	344,359
3. Total recognized income/expenses	-	-	-	-	-	33,596	-	33,596	-	33,596
4. Other variations in net equity	-	-	23,209			-40,222	-	-17,013	17,013	-
4.1 Capital increases										
4.2 Capital decreases										
4.3 Conversion of financial liabilities into capital										
4.4 Increase of other equity instruments										
4.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
4.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
4.7 Dividend distribution										
4.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
4.9 Transfers among total equity entries	-	-	23,209	-	-	-23,209	-	-	-	-
4.10 Increase/reduction due to business combinations										
4.11 Payments with equity instruments										
4.12 Rest of increases/reductions in total equity	-	-	-	-	-	-17,013	-	17,013	17,013	-
5. Closing balance 2013	38,280	-	348,282			16,583	-	403,145	-25,190	377,955

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

CASH-FLOW STATEMENTS (Expressed in thousands of Euros)

	2014	2013
A.CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	135,983	67,214
Profit or loss for the period	-2,667	16,583
Adjustments to profit or loss	197,195	323,500
Depreciation and amortization	836	802
Other adjustments	196,359	322,698
Net increase/decrease in operating assets	143,450	148,026
Financial assets held for trading		
Other financial assets designated at fair value through profit or loss	33	-
Available for sale financial assets	-	-
Loans and receivables	180,185	167,644
Other operating assets	-36,768	-19,618
Net increase/decrease in operating liabilities	-207,150	-434,808
Financial assets held for trading		
Financial liabilities at amortized cost	-208,071	-396,054
Other operating liabilities	921	-38,754
Collections/payments for income tax	5,155	13,913
B.CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES	-131,713	-63,676
Investment	-174,110	-131,973
Tangible assets	-293	-732
Intangible assets	-393	-534
Non-current assets held for sale and associated liabilities	-173,424	-130,707
Divestment	42,397	68,297
Tangible assets		
Intangible assets		
Non-current assets held for sale and associated liabilities	42,397	68,297
C.CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Investment		
Dividends		
Divestment		
D.EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		
E.NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS (A+B+C+D)	4,270	3,538
F. CASH OR CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD	49,861	46,323
G. CASH OR CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD	54,131	49,861
MEMORANDUM ITEM:		
COMPONENTS OF CASH OR CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD		
Cash	8	117
Balance of cash equivalent in central banks		
Other financial assets	54,123	49,744
Total cash or cash equivalents at end of the period	54,131	49,861

2. BASES OF PRESENTATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CONSOLIDATION PRINCIPLES

a) Bases of presentation of the consolidated financial statements

The financial reporting framework applicable to the Group is established by International Financial Reporting Standards adopted by the European Union at December 31, 2014 (hereinafter «IFRS-EU»), taking into consideration Circular 4/2004, and successive modifications, which constitute the development and adaptation of the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union to the sector of Spanish credit entities.

The consolidated financial statements corresponding to 2014 have been formulated by the Directors on the meeting held by the Board of Directors on February 18, 2015. The Group's consolidated financial statements and the Group Companies' financial statements corresponding to 2014 will be subject to approval by the General Shareholders' Meeting to be held on the first half of 2015. Nevertheless, the Board of Directors understands that such consolidated financial statements will be approved without changes.

The consolidated financial statements corresponding to 2013 were formulated by the Directors in the Board of Directors' meeting held on February 28, 2014, and approved by the General Shareholders' Meeting held on June 4, 2014.

The consolidated financial statements have been prepared taking into account all accounting principles and standards, as well as compulsory valuation criteria which have a significant effect therein, so that they show a true and fair view of the Group's consolidated equity and financial position at December 31, 2014 and results of its transactions, consolidated recognized income and expenses, consolidated changes in net equity and cash flows during the year ended at such date.

The approval, on June 2013, of Directive CRDIV and Regulation EU CRRIV compel to adapting the Spanish legislation. Consequently, Law 10/14 of 26 June, on supervision and solvency of credit entities, has been approved.

The new definition of Financial Entity excludes Credit Financial Establishments (hereinafter, CFE).

The legal system applicable to CFE will be specifically developed through a Law, currently in draft stage, which

will carry out the corresponding adaptations for CFE to continue with their current activity.

This draft law establishes, however, the obligation for CFE in relation to significant interests, appropriateness and incompatibility of positions, Corporate Governance, remunerations and solvency.

In turn, the draft law expects the inclusion of an additional provision for current CFE to be transformed into Banks through a simplified procedure.

These notes to the financial statements use acronyms «IAS» and «IFRS» to refer to International Accounting Standards and to International Financial Reporting Standards, respectively, approved by the European Union, on the basis of which these consolidated financial statements have been elaborated. They also use acronyms «IFRIC» and «IFRSC» to refer to the International Financial Reporting Standards Committee.

Below, we detail the new standards, modifications and interpretations compulsorily applicable in years following the natural year which started on January 1, 2014 (applicable from 2014 onwards) and which adoption has not had a significant effect on the consolidated financial statements:

- IAS 32 modified - "Financial Instruments: Presentation": modifications performed in the IAS 32 clarify the following aspects on the compensation of assets and liabilities:

The legally enforceable right to offset recognized amounts must not depend from a future event, and must be legally enforceable under all circumstances, including cases of default or insolvency of any of the parties.

Liquidations where the following conditions are met will be admitted as equivalent to "liquidations by the net amount": when the totality, or virtual totality, of the credit and liquidity risk is eliminated; and when the asset and liability are liquidated on a single liquidation procedure.

- IFRS 10 modified - "Consolidated Financial Statements", IFRS 12 modified - "Disclosures on shareholdings on other entities" and IAS 27 modified - "Individual Financial Statements". Modifications performed to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 27 define investment entities and establish that these will be exempt from the obligation to consolidate investments, which will be registered at fair value through profit and loss, as under IFRS 9.

However, the parent company of an investment entity must consolidate all entities under its control, including those controlled through an investment entity, unless such parent company is also an investment entity.

Also, new information disclosures are included to enable users to assess the nature and financial effects of investments performed by investment entities.

- IFRIC 21 “Levies”. This interpretation clarifies that, for levies registered under the scope of IAS 37 “Provisions, contingent liabilities and contingent assets”, and for those tax obligations which amount and payment date are certain, the obligation must be recognized when the activity which generates its payment is generated.

Therefore, the payment obligation will be recognized when there is a present obligation to pay the levy. In those cases where the payment obligation is accrued throughout a period of time, the obligation will be progressively recognized throughout such period; and when the payment obligation is activated one a given level, for example a level revenues, is reached, the obligation will be recognized when such level is reached.

This interpretation does not affect those taxes under the scope of other IFRSs (for example, the corporate income tax) nor fines or penalties for legal infringements.

The European Union has adopted the IFRIC 21 with validity date for years beginning from June 17, 2014, allowing early application. The Group has early adopted the IFRIC 21 (see Note 1.3).

- IAS 36 modified - “Impairment of assets”. Until now, IAS 36 required presenting disclosures on the recovery amount of each cash-generating unit which goodwill or useful-life intangible assets have a significant carrying value with regards to the total value of goodwill or useful-life intangible assets.

Modifications performed to IAS 36 eliminate this obligation and substitute it by the obligation to disclose information on the recoverable amount of assets (including goodwill and cash-generating units) for which an impairment has been recognized or reverse in the period to which financial statements refer. Also, when the recoverable amount equals the fair value, less selling costs, additional disclosures must be presented.

- IAS 39 modified - “Financial Instruments: recognition and measurement. Novation of derivatives and continuation of hedge accounting”. The new IAS 39

introduces an exception in the application of the interruption hedge accounting for those novations where, as a consequence of a law or regulation, the original counterpart of the hedging element is substituted by one or several central counterparties, such as clearing houses, and as long as there is no other modification in the hedging element beyond those strictly necessary to be able to change the counterpart.

- Annual IFRSs improvement project 2010-2012 – Small modifications to IFRS 2 and IFRS 3. The IFRSs annual improvement project 2010-2012 introduces small modifications and clarifications to IFRS 2 – Share-based payments, and IFRS 3 – Business combinations, which are applicable to business transactions and combinations performed from July 1, 2014.

- Standards and interpretations issued, which were not in force at December 31, 2014. At the date of formulation of the enclosed consolidated financial statements, new International Financial Reporting Standards and Interpretations thereof had been published, which compliance was not compulsory at December 31, 2014. Although, in certain cases, the IASB enables the application of modifications prior to their entry in force, the entity has not introduced them yet, since their effects are currently being analyzed.

- IFRS 9 - “Financial Instruments”. On July 24, 2014, the IASB has published the IFRS 9, which will substitute IAS 39 in the future. There are relevant differences with regards to the current standard, in relation to financial assets, among others, the approval of a new classification model based in two single categories of amortized cost and fair value, the disappearance of the current classifications of “Investments held to maturity” and “Financial assets held for sale”, the impairment analysis only for assets at amortized cost, and the lack of bifurcation of embedded derivatives in contracts of financial assets.

In relation to financial liabilities, the classification categories proposed by the IFRS 9 are similar to those under the IAS 39, so that there should not be very relevant differences, except for the requirement to record fair value variations related to the credit risk as an equity component, in the case of financial liabilities at fair value option.

The hedge accounting will also imply changes, since the standard's scope is different to the current IAS 39,

since it tries to align the accounting with the risk's economic management.

The IASB has established January 1, 2018 as compulsory application date, with the possibility of early application.

- IFRS 7 modified - "Financial Instruments: Disclosures".

The IASB modified the IFRS 7 in December 2011 to introduce new disclosures on financial instruments, to be presented by entities in the first year of application of the IFRS 9.

- IAS 19 modified - "Employee benefits. Employees' contributions to defined-benefit plans".

The new IAS 19 introduces modifications in the registration of contributions to defined benefit plans to facilitate the possibility to deduce these contributions from the service cost in the same period in which these are paid, if certain requirements are met, without the need to perform calculations to repay the reduction at each service year.

These modifications will be applicable to years beginning from July 1, 2014, although early application is allowed.

- Annual IFRSs improvement project 2010-2012 – Small modifications to IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 and IAS 38.

The annual IFRSs improvement project 2010-2012 introduces small modifications and clarifications to IFRS 8 – Operation segments, IFRS 13 – Fair value measurement, IAS 16 – Properties, Plant and Equipment, IAS 24 – Disclosures on related parties, and IAS 38 – Intangible assets, which will be applicable to years beginning from July 1, 2014, although early application is allowed.

- Annual IFRSs improvement project 2011-2013

The annual IFRSs improvement project 2011-2013 introduces small modifications and clarifications to IFRS 1 – First-time adoption of IFRS, IFRS 3 – Business combinations, IFRS 13 – Fair value measurement, and IAS 40 – Investment properties.

These modifications will be applicable to years beginning from July 1, 2014, although early application is allowed.

- IFRS 11 modified – "Joint agreements"

Modifications to IFRS11 introduce registration guidelines for acquisitions of interests in joint operations which activity constitutes a business, according to which these must be registered by application of principles in IFRS 3 – Business combinations.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

- IAS 16 modified – "Property, Plant and Equipment" and IAS 38 modified– "Intangible assets"

Modifications to IAS 16 and IAS 38 exclude, in general, among assets' depreciation and amortization methods, those methods based in revenues; therefore, except in very exceptional cases, these methods do not reflect the pattern on the basis of which the entity is expected to consume the asset's economic profits.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

- IFRS 15 – "Revenue from contracts with customers"

IFRS 15 establishes principles to be applied by an entity to register revenue and flows from funds derived from contracts to sell goods or services to customers. As per this new standard, entities will recognize revenue derived from a contract with customers when the obligations to transfer goods or provide services to customers have been satisfied, according to contract. The standard considers that a good or service has been transferred when the customer obtains control over it. The amount to be recognized will be the one which reflects the payment expected for transferred goods or services.

IFRS 15 substitutes IAS 18 – Revenue, IAS 11 – Construction contracts, IFRIC 13 – Customer Loyalty Programme, IFRIC 15 – Agreements for the construction of real estates, IFRIC 18 – Transfers of assets from customers, and SIC 31 – Revenues-Barter transactions involving advertising services.

This standard will be applicable to years beginning from January 1, 2017, although early application is allowed.

- NIC 27 modified – "Separate financial statements"

Modifications to IAS 27 enable entities to use the equity method to register investments in subsidiaries, joint businesses and associated, in their separate financial statements.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

- IFRS 10 modified – "Consolidated financial statements" and IAS 28 modified

Modifications to IFRS 10 and IAS 28 establish that, one an entity sells or contributes assets which constitute a business (including consolidated

subsidiaries) to an associate or joint business, the entity must recognize profits and losses from the transaction as a whole. However, when assets sold or contributed do not constitute a business, the entity must recognize profits and losses to the extent of interests in the associate or joint business of other investors not related to the entity.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

- Annual IFRSs improvement project 2012-2014

The annual IFRSs improvement project 2011-2013 introduces small modifications and clarifications to IFRS 5 – Non-current assets held for sale and discontinued operations, IFRS 7 – Financial instruments: Disclosures, IAS 19 – Employee benefits, and IAS 34 – Interim financial reporting.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

NIC 1 modified – “Presentation of financial statements”

Modifications to IAS 1 encourage companies to apply professional judgment in the determination of the information to be disclosed in their financial statements, in the determination of which items to be detailed, and headings and additional sub-totals to be included in the balance sheet and income statement of the period and other comprehensive income, and in the determination of where to present disclosures, and in what order.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

- IFRS 10 modified - “Consolidated financial statements”, IFRS 12 modified – “Disclosures of interests in other entities” and IAS 28 modified – “Investments in associates and joint businesses”

Modifications to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28 introduce clarifications on registration requirements for investment entities, in three aspects:

- They confirm that a parent company which is subsidiary of an investment entity has the possibility to apply the exemption of presentation of consolidated financial statements.
- They clarify that, if an investment entity has a subsidiary which is not an investment entity which main purpose is to provide support to its parent

company's investment activities, providing services or activities related to the parent company or third parties' investing activity, the investment entity must consolidate the subsidiary; however, if such subsidiary is an investment entity, the parent company must register the subsidiary at fair value through profit and loss.

- They require an investing entity which is not an investment entity to hold, when applying the equity method, the fair value measurement applied by an associate or joint business, which is an investment entity, to its interests in subsidiaries.

These modifications will be applicable to years beginning from January 1, 2016, although early application is allowed.

The main accounting and valuation principles and criteria applied in the preparation of the 2014 consolidated financial statements are indicated on Note 11. All accounting principles and valuation criteria which had a significant effect on said financial statements have been applied on their preparation.

b) Comparison of information

According to the corporate law, the Directors present, solely and exclusively for comparison purposes, together with the information related to 2014, the amounts referred to 2013.

The present consolidated financial statements, unless otherwise noted, are presented on thousands of Euros.

c) Consolidation principles

Subsidiaries

Subsidiaries are entities on which the Group has control. In general, this capacity is stated, although not exclusively, by ownership, direct or indirect, of at least 50% of the political rights on investees or, if such percentage was below 50% or null, if, for example, there are agreements with their shareholders who grant such control to the Group. Control is understood to be the power to manage the financial and operational policies of an entity in which there is a holding, so as to obtain profits from its activities.

It is understood that an entity controls an investee when it is exposed or has right to variable yields from its involvement in the investee, and has capacity to influence in such yields through the power exercised on the

investee. The following must concur in order to consider the existence of control:

- a) Power: an investor has power on an investee when the investor holds rights in force which provide it with the capacity to direct relevant activities, which are those which significantly affect the investee's yields.
- b) Yields: an investor is exposed or has right to variable yields for its involvement in the investee when yields obtained by the investor for such involvement can vary in the basis of the investee's economic evolution. The investor's yields shall be only positive, only negative or simultaneously positive and negative.
- c) Relation between power and yields: an investor controls an investee if the investor does not only hold power on the investee and is exposed or has right to variable yields for its involvement in the investee, but also has the capacity to use its power to influence yields obtained for such involvement in the investee.

The financial statements of subsidiaries are consolidated with those of the Group by applying the full consolidation method. Consequently, all significant balances and transactions among consolidated entities and such entities and the Group are eliminated within the consolidation process.

At acquisition of a subsidiary, its assets, liabilities and contingent liabilities are registered at their fair value at acquisition date. Positive differences between the acquisition cost and fair values of identifiable net assets acquired are recognized as goodwill. Negative differences are allocated to profit and loss at acquisition date.

Additionally, the shareholding by minority shareholders on the Group's equity is presented under "Minority shareholders" on the consolidated balance sheet. Their shareholding on the results for the year is presented on the caption "Results attributed to minority shareholders" on the consolidated income statement.

The consolidation of results generated by entities acquired during a certain year only takes into account results related to the period comprised between the acquisition date and that year's closing. In parallel, the consolidation of results generated by entities disposed of during a certain year only takes into account those results related to the period from the opening of the year and the date of disposal.

Associates

Associates are those over which the Group holds a significant influence, although not a control or joint control. It is assumed that there is a significant influence when 20% or more of voting rights are held, directly or indirectly, on an investee, unless it is possible to clearly demonstrate that there is not such influence.

On consolidated financial statements, associates are valued by the "equity method", that is to say, by the fraction of its net equity representing the Group's shareholding on its capital, after considering dividends perceived from them and other equity eliminations. In the case of transactions with an associated entity, the corresponding profit or loss is eliminated on the Group's percentage over its capital.

The relevant information on the shareholdings in Group's Subsidiaries at December 31, 2013 and 2013 is as follows:

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

Year 2014

NAME AND ADDRESS	SHARE CAPITAL (in thousands of Euros)	SHAREHOLDING PERCENTAGE	ACTIVITY
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38,280	100%	Property financing loans.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	635	100%	The provision of all types of services related with the property/IT market.
RETAMA REAL ESTATE (former UCI SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.A. Sociedad Unipersonal) C/ RETAMA, 3 MADRID	2,578	100%	Advice, Management, direction and assistance for companies, as well as the acquisition and sale of real estate.
Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A.	370	99.9%	Development of IT activities and services related to the real estate sector, both through Internet and other technologies.
UCI—Mediação de Seguros Unipessoal Lda	5	100%	Insurance brokerage.
UCI Holding Brasil Lda	1,897	99.9%	Holding entity. It holds 50% of COMPANHIA PROMOTORA UCI.

Year 2013

NAME AND ADDRESS	SHARE CAPITAL (in thousands of Euros)	SHAREHOLDING PERCENTAGE	ACTIVITY
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38,280	100%	Property financing loans.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	1,250	100%	The provision of all types of services related with the property/IT market.
RETAMA REAL ESTATE (former UCI SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.A. Sociedad Unipersonal) C/ RETAMA, 3 MADRID	2,578	100%	Advice, Management, direction and assistance for companies, as well as the acquisition and sale of real estate.
Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A.	370	99.9%	Development of Information technology activities and services related with property sector, both through the Internet and other technologies .
UCI—Mediação de Seguros Unipessoal Lda	5	100%	Insurance brokerage.
UCI Holding Brasil Lda	1,412	99.9%	Holding entity It holds 50% of COMPANHIA PROMOTORA UCI

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

The decrease of the investee Comprarcasa Servicios Inmobiliarios S.A. is due to the fact that, on April 11, 2014, there was a capital decrease to re-establish the balance between capital and net equity, decreased as a consequence of losses, by means of the distribution of the nominal value of all shares which are part of the Company's share capital. The Sole Shareholder decided to decrease the value of the 50,000 shares which are part of the share capital, currently at 25 Euros, to a nominal value of 12.70 Euros per share. This implies a decrease of 12.30 Euros of nominal value in each share. As explained above, the new share capital will amount to 635,000 Euros and, therefore, it has been reduced by 615,000 Euros.

During the first quarter of 2012, the company UCI Holding Brasil Ltda was incorporated, with base on Porto Alegre (Brazil), where it holds a 100% shareholding. This company holds, in turn, a shareholding by 50% on the commercial entity Companhia Promotora UCI. This company's activity is mainly the trading of real estate credits from other entities, essentially Banco Santander Brazil. It does not have the status of credit entity and, therefore, does not assume the credit risk corresponding to credit entities for which Companhia Promotora UCI Brasil works.

On December 31, 2013, the Company performed a capital increase for the compensation of debts, by 816 thousand Euros.

During 2014, UCI Holding Brasil Ltda carried out a capital increase by debt compensation, by an amount of 533 thousand Euros.

The contribution to the Group's results from each entity during 2014 2013 has been the following:

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.									
UCI, S.A.	Business in Spain	Business in Portugal and Greece	Base Central S.A.	Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	Retama Real Estate	UCI Mediación de seguros	UCI Holding L.T.D.A.	Total Consolidated	
2014	-538	-11,560	8,893	-148	-313	-15,347	3	-476	-19,486
2013	-205	15,330	1,253	-148	-249	-10,172	2	-748	5,063

In the consolidation process, the full integration procedure has been applied for the statutory accounts of the Subsidiaries.

Consequently, all significant balances and transactions among the consolidated Entities have been written-off during the consolidation process.

3. CHANGES AND ERRORS IN ACCOUNTING CRITERIA AND ESTIMATIONS

The information included in these consolidated financial statements is the responsibility of the Parent Entity's Directors. In these consolidated financial statements, use has been made, where applicable, of estimations for valuing certain assets, liabilities, income, charges and commitments which have been made by the Parent Entity's Senior Management and ratified by its Directors. These estimations correspond to the following:

- Losses from impairment of certain assets.
- Periods of useful life applied to tangible and intangible fixed assets.
- The fair value of certain unlisted assets.
- The recoverability of tax assets.

Given that these estimates were made on the basis of the best information available at December 31, 2014 and 2013, in respect of the items affected, it is possible that future events could make it necessary to modify these in each direction in coming financial years. Such modification will be made in a prospective manner, as applicable, recognizing the effects of the change to the estimate in the corresponding consolidated income statement.

4. DISTRIBUTION OF RESULTS

The Parent Company's Board of Directors will propose to the General Shareholders' Meeting the approval of income for the year, as well as their transfer and application to Reserves.

5. MINIMUM EQUITY

Until December 31, 2013, Circular 3/2008 of Bank of Spain, of 22 May, and successive updates, on the determination and control of minimum equity, regulated minimum equity requirements to be held by Spanish credit entities – both at individual and consolidation level – and the way to determine such equity.

On June 27, 2013, the European Union's Official Gazette published the new regulation on capital requirements (called CRD IV), applicable from January 1, 2014, comprised by the following:

- Directive 2013/36/EU, of 26 June, of the European Parliament and Council, related to the access to the

activity by credit entities and investment companies, and the prudential supervision of credit entities and investment companies, modifying Directive 2002/87/EC and derogating Directives 2006/48/EC and 2006/49/EC.

- Regulation EU 575/2013, of 26 June, of the European Parliament and Council, on prudential requirements for credit entities and investment companies, modifying Regulation EU 648/2012.

Directives must be transposed to the Spanish legal system, whereas the European Union's regulations are immediately applicable since their entry in force.

In Spain, Royal Decree Law 14/2013, of 29 November, on urgent measures to adapt the Spanish law to the European Union regulation in supervision and solvency of financial entities, performed a partial transposition of Directive 2013/36/EU to the Spanish law and empowered Bank of Spain, in its final fifth provision, to use options allocated to national competent authorities in Regulation EU 575/2013.

Therefore, since January 1, 2014, provisions of Circular 3/2008 of Bank of Spain contrary to the abovementioned European regulation have been derogated. Additionally, on February 5, 2014, Circular 2/2014 of Bank of Spain was published, whereby Bank of Spain used some of the permanent regulatory options foreseen by regulation.

Also, Law 10/2014, of 26 June, on regulation, supervision and solvency of credit entities, has continued the transposition of CRD IV to the Spanish legal system.

All the above constitutes the current regulation in force on minimum equity to be held by Spanish credit entities, both at individual and consolidation levels, and the way to determine such equity, as well as several capital self-assessment processes to be applied.

Minimum equity requirements established in the abovementioned Circulars are calculated on the basis of the Group's exposure to the credit and dilution risk (based on assets, commitments and other suspense accounts which present risks, according to their amounts, characteristics, counterparts, guarantees, etc.), to the counterparty risk, position risk, and liquidation risk corresponding to the trading portfolio, to the exchange risk (based on the net global exchange position) and operative risk. Additionally, the Company is subject to risk concentration limits established by regulation.

At December 31, 2014 and 2013, and during such years, computable individual and consolidated equity exceeded those required by the regulation in force at each date.

6. INFORMATION BY MARKET SEGMENT AND ADDITIONAL INFORMATION

a) Segmentation by business lines:

The UCI Group's main business is mortgage lending, without other significant business lines.

b) Segmentation by geographical area:

The Group counts with a branch in Portugal (production of 71.7 and 48.6 M Euros at December 31, 2014 and 2013, respectively) and in Greece (1.91 and 1.71 M Euros at December 31, 2014 and 2013, respectively). The remaining activity is held in Spain (185.04 and 198.09 M Euros at December 31, 2014 and 2013, respectively).

c) Agency contracts:

Neither at 2014 and 2013 closings, nor throughout such years, has the Group held "agency contracts" in force on the way they are contemplated under article 22 of the Royal Decree 1245/1995, of July 14, of the Ministry of Economy and Treasury.

d) Coefficient of minimum reserves:

At December 31, 2014 and 2013 and 2012, the Group complied with the minimum required for this coefficient by the applicable Spanish regulation.

7. REMUNERATION AND DUTY TO LOYALTY OF THE ENTITY'S DIRECTORS AND KEY MANAGEMENT PERSONNEL

The remuneration for members of the Board of Directors is included under the heading Personnel Costs in the enclosed consolidated income statement for an amount of 228 thousand Euros (270 thousand Euros in 2013).

In compliance with article 229.3 of the Revised Text of Capital Corporation Act (LSC), approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of July 2, the Directors have informed the Company that there are no situations of conflict of interests, direct or indirect, with the Company's interest.

Additionally, aiming to reinforce the transparency, Board Members have declared the following information regarding themselves and their related persons, as referred to article 231 of the LSC, in conformity with article 229.2 of the LSC:

- Regarding shareholdings in companies which corporate purpose is identical, analogous or complementary to the one developed by the Company, as well as positions, duties and activities performed on such companies.

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

Informant	Investee	Shareholding percentage	No. shares / Stocks	Position / Duty
Mr. Matías Rodríguez Inciarte	Banco Santander	0.011%	1,385,728	Vice-Chairman - 2nd Director
	Cueto Calero SICAV, S.A.	0.00%	118,278	
	Fiponsa			Board member
	Sanitas, S.A. de Seguros			Board member
	Financiera El Corte Inglés			Board member
Mr. Pedro Rodríguez-Inciarte Escolar (Related person)	Banco Santander	0.00%	41,015	
Mrs. Paula Rodríguez-Inciarte Escolar (Related person)	Banco Santander	0.00%	42,437	
Mr. José María Espí Martínez	Banco Santander		392,665	CEO
	Santander Consumer Finance, S.A.			Board member
	Santander de Lease, S.A.			Chairman
	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, E.F.C.			Board member
Mr. Thierry Alain Pierre Laborde	BNP Paribas Personal Finance	<0.01%	5	Chairman -CEO – Director
	Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. E.F.C.			Board member
	Banco Cetelem S.A.			Director
	Findomestic Banca SpA			Director
	BNP Paribas Real Estate			Member of the Monitoring Board
	BNP Paribas Cardif	<0.01%	1	Director
	Syigma Banque			Chairman Board Directors
	LASER	<0.01%	1	Chairman Board Directors
	LASER CONFINOGA	<0.01%	1	Chairman Board Directors
Banco BNP Paribas Personal Finance			Director	
Carrefour Banque			Director	
Mr. Alain Van Groenendael	BNP Paribas Personal Finance (France)			Deputy CEO and Director
	Findomestic Banca			Director
	Cetelem CR			Chairman Monitoring Board
	Commerz Financ (Germany)			Member Monitoring Board
	Banco Cetelem (Spain)			Director
	Unión de Créditos Inmobiliarios, E.F.C, S.A.			Board member
	Cetelem Slovensko (Slovakia)			Member Monitoring Board
	Teb Cetelem (Turkey)			Director
	Banco BNP Paribas Personal Finance (Portugal)			Director
	RCS Collections Proprietary Limited			Director
	RCS Home Loans			Director
	RCS Investment Holdings Limited			Director
	Cetlem Bank			Director
	RCS Personal Finance Proprietary Limited			Director
	RCS Cards Proprietary Limited			Director
	EKSPRES BANK			Director

Remuneration of key personnel and Board members as Directors

Salary remunerations perceived in 2014 by professionals comprised on the Group's key personnel and by Board Members as Directors amounted to 2,374 thousand Euros, fully corresponding to fixed remuneration.

Salary remunerations perceived in 2013 by professionals comprised on the Entity's key personnel and by Board Members as Directors amounted to 2,641 thousand Euros, fully corresponding to fixed remuneration.

There have not been any severance payments to key personnel in 2014 or 2013.

For the purposes of the enclosed date, key personnel refers to employees who meet the requirements indicated on section 1.d) of the 62nd Regulation of Circular 4/2004.

Commitments for pensions, insurances, credits, guarantees and other concepts

The Group's Directors have not been granted with commissions for pensions, credits, guarantees or other concepts.

8. ENVIRONMENTAL IMPACT

The Group considers that it has adopted the appropriate measures with regard to the protection and improvement of the environment and the minimization, as applicable, of environmental impact, complying with the regulations on this aspect. During 2014 and 2013, the Group has not made any significant investment of an environmental nature and neither has it considered it necessary to register any provision for risks and charges of an environmental nature, neither does it consider that there any material contingencies with regard to the protection and improvement of the environment.

9. AUDIT FEES

Fees for the audit of the Group's accounts, included under the heading of External Services in the enclosed 2014 consolidated Income statement amount to 62,505 Euros (61,565 Euros in 2013). Additionally, this heading

includes additional fees corresponding to other services, which have been rendered by the audit firm itself or by associates, for an amount of 28,000 Euros (11,695 Euros in 2013).

10. SUBSEQUENT EVENTS

Since the year-end closing until the date of preparation of these Annual Accounts by the Company's Board of Directors, there has not been any worth-mentioning significant event.

11. APPLIED ACCOUNTING PRINCIPLES AND STANDARDS AND VALUATION CRITERIA

The most significant accounting policies and rules and measurement basis applied in drawing up these consolidated financial statements are described below:

a) Principle of accrual

These consolidated financial statements, except as applicable in respect of the cash flows statements, have been drawn up in function of the real flow of goods and services, regardless of their date of payment or receipt.

b) Other general principles

The consolidated financial statements have been drawn up on the historic cost basis, although modified by financial assets and liabilities (including derivatives) at fair value.

The preparation of the consolidated financial statements requires the use of certain accounting estimates. Likewise, this requires Management to exercise its judgement in the process of applying the Group's accounting policies. These estimates could affect the amount of the assets and liabilities and the breakdown of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the amount of income and costs during the period for the consolidated financial statements. Although these estimates are based on Management's best knowledge of the current and foreseeable circumstance, the end results might differ from these estimates.

c) Financial derivatives

Financial derivatives are instruments that, in addition to providing a profit or a loss, can allow, under certain conditions, compensation of all or part of the credit and/or market risks associated with balances and transactions, using as underlying components interest rates, certain indices, prices of some securities, cross rates of exchange for different currencies or other similar references. The Group uses traded financial derivatives in organized markets (OTC).

Financial derivatives are used for trading with customers who request this, for the Management of the risks in the Group's own positions (hedging derivatives) or to benefit from changes in the prices of these. Financial derivatives that cannot be considered as being for hedging are considered as trading instruments. The following are the conditions for a financial derivative to be considered as being for hedging:

- I) The financial derivative must cover the risk of variations in the value of assets and liabilities as a result of changes in the interest rate and/or exchange rate (cover for fair values), the risk of alterations to the estimated cash flows originating in financial assets and liabilities, highly probable foreseen commitments and transactions (cash flow hedge) or the risk of net investment in a foreign business (hedge of net investments in foreign business).
- II) The financial derivative should effectively eliminate any some risk inherent to the component or position covered throughout the full period of hedging. Consequently, it is to have prospective effectiveness, effectiveness at the time of contracting the hedging under normal conditions, and retrospective effectiveness, sufficient evidence that the effectiveness of the hedging is to be maintained throughout the life of the component or position hedged.
The effectiveness of the hedging provided by the derivatives defined as hedge, is to be duly documented by means of the tests of effectiveness, which is the tool that proves that the differences produced by changes in market prices between the hedged component and its hedging is maintained at reasonable parameters throughout the life of the operations, thereby

complying with the forecasts established at the moment of contracting.

If this is not the case at any moment, all associated operations in the hedging group are to be transferred to trading instruments and be duly reclassified in the balance sheet.

- III) It is adequately documented in the effectiveness tests that the contracting of the financial derivative took place specifically to serve as hedging for certain balances or transactions and the form in which it was intended to achieve and measure this effective hedging, provided that this is form is consistent with the management of the Group's own risks.

Hedging may be applied to individual components or balance or to portfolios of financial assets and liabilities. In this last case, the set of financial assets or liabilities to be hedged should share the same type of risk, this being understood to be complied with when the sensitivity to changes in the interest rate for the individual components hedged is similar. It is considered that the hedging is highly effective when it is expected, both prospective and retrospectively, at the beginning and throughout its life, that the changes in cash in the hedged item that is attributable to the hedged risk are almost fully offset by changes in the fair value or in the cash flows for the hedging instrument. A hedging is considered to be highly effective when the hedging results have oscillated within a range of variation of 80% to 125% with regard to the result for the item hedged.

The Group normally uses interest rate swaps and Call Money Swaps for hedging variations in interest rates, mainly with the Group's shareholders.

Hedges are performed by homogeneous groups with a derivative for each transactions or hedged group of transactions, and under the same conditions of reference, term, etc., as the hedged component.

d) Financial assets

Financial assets are classified in the consolidated balance sheet in accordance with the following criteria:

- I) Cash at hand and deposits in central banks that correspond to cash balances and the balances

- held in the Bank of Spain and in other central banks.
- II) Trading portfolio, including the financial assets acquired for disposal in the short term which are part of the portfolio of financial instruments identified and managed jointly for which recent transactions have been carried out for obtaining profits in the near term or are derivative instruments that are not designated as hedge accounting instruments.
 - III) Other financial assets at fair value with changes in the consolidated income statement that include financial assets that, not forming part of the trading portfolio, are considered as hybrid financial assets and are valued wholly at their fair value and those that are managed jointly with liabilities for insurance contracts valued at fair value or with financial derivatives that have as their purpose and effect significantly reducing their exposure to fluctuations in their fair value or that are managed jointly with financial liabilities and derivatives in order to reduce significantly the overall exposure to interest rate risk.
 - IV) Financial assets available for sale corresponding to debt instruments not classified as “held-to-maturity instruments”, as “financial instruments at fair value through consolidated profit and loss”, as credit investments or as trading portfolio, and equity instruments issued by entities other than Subsidiaries, associated and jointly controlled entities and not classified as financial assets held for trading or as other financial assets at fair value with changes in consolidated profit and loss.
 - V) Loan investments, which include financial assets that, not being traded on an active market or being obligatorily valued at their fair value, their cash flows are for a determined or determinable amount and for which all of the amount paid out by Group will be recovered, except for reasons attributable to the borrower’s solvency. This includes both the investment from the typical loan activity such as the cash amounts provide and pending reimbursement by customers by way of loan or deposits loaned to other entities, whatever their legal instrumentation, and unlisted debt securities, as well as the debtors contracted by purchasers of goods or service users that form part of the Group’s business.
 - VI) Portfolio of investments held-to-maturity corresponding to securities representing debt with fixed maturity dates and determined cash flow amounts that the Group has decided to maintain until their maturity date because, basically, there is the financial capacity to hold them or because they have linked financing.
 - VII) Adjustments to financial assets for macro-hedging that correspond to the balancing entry for the amounts credited to the corresponding consolidated income statement with their origin in the valuation of the financial instruments portfolio that are effectively hedged against interest rate risks through hedging derivatives at fair value.
 - VIII) Hedging derivatives that include the financial derivatives acquired or issued by the Group that qualify by being considered as being accounting hedges.
 - IX) Non-current assets available for sale of a financial nature that correspond to the book value of the individual items, integrated in an available Group or which form part of a business unit that is to be disposed of (interruption operations) and for which it is highly probable that the sale will take place under the current conditions of these assets, within the period of one year as from the date to which the consolidated financial statements refer. Consequently, it is foreseeable that the recovery of the book value of these items of a financial nature will take place through the price obtained in their disposal.
 - X) Holdings that include capital instruments in Subsidiaries, Multigroup or Associates.
 - XI) Insurance contracts linked to pensions that correspond to the return rights callable from insurance entities on the one hand or the whole of the reimbursement required for cancelling a defined benefits obligation when the insurance policies do not comply with the conditions for being considered as a Chart asset.
- In general, financial assets are initially recorded at their acquisition cost. Their subsequent valuation at each accounting period ending is carried out in accordance with the following criteria:

- I) Financial assets are valued at fair value except for loans and receivables, held-to-maturity investments, equity instruments whose fair value cannot be determined in a sufficiently objective manner, holdings in Subsidiaries, Multigroup and Associates and financial instruments that have these equity instruments as their underlying asset and are settled by delivery of those instruments.
- II) The fair value of a financial asset on a given date is taken to be the amount for which it could be bought or sold between two duly knowledgeable parties in an arm's length transaction. The best reference for fair values is the list price on an active, organized, transparent and deep market. Whenever there is not a market price for a certain financial asset, in order to estimate its fair value, the one established in recent transactions with analogous instruments or, otherwise, sufficiently contrasted valuation models, shall be used. Additionally, the specific characteristics of the asset to be valued shall be taken into account and, specially, the different types of risks associated to the financial asset. Nevertheless, the limitations related to the valuation models developed and possible inaccuracies in assumptions required by these models could lead to the fact that the fair value of a financial asset does not fully coincide with the price at which it could be purchased or sold at valuation date.
- III) Fair value of financial derivatives with quotation value on an active market and included on the trading portfolio is its daily quotation price and when, as an exception, its quotation cannot be established at a given date, methods similar to the ones used to value OTC financial derivatives will be used.
Fair value of OTC financial derivatives is the sum of future cash flows originated on the instrument and discounted at valuation date, using methods recognized by financial markets.
- IV) Loans and receivables and the held-to-maturity investment portfolio are measured at their amortized cost, using the effective interest rate method. Amortized cost is understood to be the acquisition cost of a financial asset as corrected by repayments of the principal and the amount attributed in the consolidated income statement

through the use of the effective interest rate method, of the difference between the initial cost and the corresponding maturity repayment amount, less any value reduction due to directly recognized impairment as a reduction in the asset's value or through a value correction account. In the case of these fair value operations being hedged, the changes in the fair value related to the risk or risks being hedged are recognized. The effective interest rate is the discount rate that exactly matches the value of a financial amount of a financial instrument to its estimated cash flows during the expected life of the instrument, based in its contractual conditions such as options for early repayment but without considering losses for future credit risks. For fixed rate financial instruments, the effective interest rate coincides with the contractual interest rate established on the acquisition date plus, where applicable, the commissions that, because of their nature, can be assimilated with an interest rate. In the case of floating rate financial instruments, the effective interest rate coincides with the rate of return prevailing for all items up until the date on which the reference interest rate is due to be reviewed once more.

- V) Equity holdings in other entities for which the fair value cannot be determined in a sufficiently objective manner and financial derivatives that have those instruments as their underlying assets and are settled by delivery of those instruments are maintained at their acquisition cost and adjusted, as appropriate, by any related impairment loss.
- VI) Holdings in the capital of Subsidiaries, Multigroup and Associates are included at their cost of acquisition adjusted, where applicable, by any related impairment losses.

Fluctuations in the book value of financial assets are recognized, in general, with balancing entry in the consolidated income statement, with a differentiation made between those that have their origin in the accrual of interest and similar items, which are recorded in the heading for interest and similar income, and those corresponding to other causes, at their net amount in the heading for Results from financial operations in the consolidated income statement.

Nonetheless, the fluctuations in the book value of the instruments included under the heading of Available-for-sale financial assets are recorded on a transitory basis under the heading for Adjustments for the valuation of Net Assets, except when these come from exchange differences. The amounts included under the heading for valuation adjustments remain part of Net Equity until their cancellation from the assets in the consolidated balance sheet in which they arise until they are cancelled against the consolidated income statement.

Likewise, the fluctuations in the book value of the components included under the heading for non-current assets available for sale are reflected with their counterpart in the heading for Net Equity valuation adjustments.

In financial assets designated as hedged items and with accounting hedging, the value differences are reflected taking the following criteria into account:

- I) On fair value hedging, the difference arising both from the hedging components and the components hedged and in which the hedged risk is referred to, this is recognized directly in the consolidated income statement.
- II) The valuation differences corresponding to the ineffective portion of cash flow and net investments in foreign operations are recognized directly in the consolidated income statement.
- III) In cash flow hedges, the effective portion of the valuation differences arising on the value of the hedging instrument is recognized temporarily under the heading for valuation adjustments in Net Equity.
- IV) In hedges for net investment in foreign operations, the valuation differences arising from the effective hedging of the items hedged are recognized temporarily in Equity under valuation adjustments.

In these last two cases the valuation differences are not recognized as results until the gain or loss on the hedged item are recognized in the consolidated income statement or until the maturity date of the item hedged.

For interest rate risk fair value hedging in a financial instruments portfolio, the gains or losses that arise from the valuation of the hedging instruments are recognized directly in the consolidated income statement, whereas gains or losses due to fluctuations in the fair value of the amount hedged, and with regard to risk hedged, are recognized in the consolidated income statement using

as counter entry the heading for Adjustments to financial assets through macro-hedging.

In cash flow hedges for the interest rate risk in a financial instruments' portfolio, the effective portion of the change in value of the hedging instrument is recognized temporarily under the heading for Adjustments to Net Equity until the moment at which the forecast transactions take place, from which time these are recorded in the consolidated income statement. The fluctuations in value in hedging derivatives for the ineffectiveness of these are reflected directly in the consolidated income statement.

Reclassification between portfolios of financial instruments

Reclassifications between portfolios of financial instruments are exclusively performed according to the following assumptions:

- a) Except in the case of the exceptional circumstances indicated on letter d) below, financial instruments classified as "At fair value through profit or loss" cannot be reclassified within or outside this category of financial instruments after being acquired, issued or assumed.
- b) If a financial asset, as a consequence of a change in the intention or financial capacity, is no longer classified on the portfolio of investment at maturity, it would be reclassified into the category of "Financial assets held for sale". In this case, the same treatment would be applied to all financial instruments classified on the portfolio of investment at maturity, unless such reclassification is included on the assumptions permitted by the applicable regulation (sales very close to maturity or once almost all the financial asset's principal has been collected, etc.).
- c) As a consequence of a change in the Group's intention or financial capacity or, after the two years of penalty established by the applicable regulation for the assumption of sale of financial assets classified on the portfolio of investment at maturity, financial assets (debt instruments) included on the category of "Financial assets held for sale" shall be reclassified into the "portfolio of investment at maturity". In this case, the fair value of these financial instruments at transfer date becomes its new amortized cost and the difference between such amount and its

reimbursement value is allocated to the income statement by applying the effective interest rate method during the instrument's residual life.

- d) A financial asset which is not a derivative financial instrument shall be classified outside financial assets held for trading if it is no longer held for sale or repurchase at short term, as long as any of the following circumstances occurs:
- a. In rare and exceptional circumstances, unless they are assets subject to be included under the category of loans and receivables. For these purposes, rare and exceptional circumstances are those which arise from a particular event, which is unusual and highly improbable to be repeated on a foreseeable future.
 - b. When the entity holds the intention and financial capacity to hold the financial asset on a foreseeable future or to maturity, as long as, at initial recognition, it had met the definition of credit investment.

In these situations, the asset's reclassification is performed at fair value at the date of reclassification, without reverting results, and considering such value as its amortized cost. Assets thus reclassified are no reclassified in any case again into the category of "financial assets held for trading".

During 2014, there has not been any reclassification as the ones described above.

e) Financial liabilities

Financial liabilities are classified in the consolidated balance sheet in accordance with the following criteria:

- I) The trading portfolio, including the financial liabilities acquired for disposal in the near term which are part of the portfolio of financial instruments identified and managed jointly for which recent transactions have been carried out for obtaining near term profits or are derivative instruments that are not designated as hedge accounting instruments or have originated as a result of the firm sale of financial assets acquired temporarily or received on loans.
- II) Other financial liabilities at fair value with changes through profit and loss corresponding to those

that are not part of the Trading portfolio have the substance of hybrid financial instruments and it is not possible to determine reliably the fair value for the implicit derivative they contain.

- III) Fair value financial liabilities with changes in net equity that include the available-for-sale financial assets originating as a result of the transfer of assets in which the transferring entity neither transfers nor substantially retains the risks and gains thereof.
- IV) Financial liabilities at amortized cost that correspond to the financial liabilities not included under the remaining consolidated balance sheet headings and which respond to the typical funds capturing activities of financial entities, whatever their instrument form and maturity date.
- V) Adjustments to financial liabilities for macro-hedging that correspond to the balancing entry for the amounts credited to the corresponding consolidated income statement with their origin in the valuation of the financial instruments portfolio that are effectively hedged against interest rate risks through fair value hedging derivatives.
- VI) Hedging derivatives that include the financial derivatives acquired or issued by the Entity that qualify by being considered as being accounting hedging.
- VII) Liabilities associated with non-current assets available for sale that correspond to creditor balances arising in non-current available-for-sale assets.
- VIII) Equity having the substance of a financial liability including the amount of the financial instruments issued by the entity that, although equity for legal purposes, do not meet the requirements for classification as net equity and which correspond basically to non-voting shares issued and with their yield established in function of a rate of interest, fixed or variable. Financial liabilities are measured at their amortized cost unless the Entity has designated these as fair value financial liabilities should they meet the conditions for it.

Financial liabilities are reflected at their amortized cost except in the following cases:

- I) Financial liabilities included under Financial liabilities held for trading, Other financial liabilities at fair value through consolidated profit and loss

and Financial liabilities at fair value through equity are measured at fair value. Hedged financial liabilities in fair value hedging operations are adjusted, with the fluctuations in their fair value with regard to the risk hedged in the operation.

- II) Financial liabilities that have underlying equity instruments for which the fair value cannot be determined in a sufficiently objective manner and settled by their delivery are valued at cost.

Fluctuations in the book value of financial liabilities are recognized, in general, with their balancing entry in the consolidated income statement, with a differentiation made between those that have their origin in the accrual of interest and similar items, which are recorded in the heading for interest and similar income, and those corresponding to other causes, at their net amount in the heading for Results from financial operations in the consolidated income statement.

Nonetheless, the fluctuations in the book value of the instruments included under the heading of Financial Liabilities at fair value through equity are recorded on a transitory basis under the heading for Adjustments for the valuation of Net equity. The amounts included under the heading for valuation adjustments remain part of Net Equity until their cancellation from the liabilities in the consolidated balance sheet in which they arise until they are cancelled against the consolidated income statement.

Consequently, the fair value of financial instruments at December 31, 2014 and 2013, broken down by types of financial assets and liabilities, is presented under the following levels:

- Level 1: Financial instruments which fair value has been determined by taking their listing on active markets, without performing modifications on such assets.
- Level 2: Financial instruments which fair value has been estimated on the basis of prices listed on organized markets for similar instruments or through the use of other valuation techniques, where all significant inputs are based on directly or indirectly observable market data.
- Level 3: Instruments which fair value has been estimated through the use of valuation techniques where a significant input is not based on observable market data. An input is considered as significant when it is important when determining the fair value as a whole.

	Book value	Thousands of Euros		
		LEVEL 1	2014 LEVEL 2	LEVEL 3
Financial assets				
Cash and balances with central banks	8	8	-	-
Other financial assets designed at fair value through profit or loss	-	-	-	-
Financial assets held for sale	-	-	-	-
Loans and receivables	11,291,109	-	11,291,109	-
Non-current assets held for sale	459,545	-	459,545	-
Investment at maturity	-	-	-	-
Financial liabilities				
Financial liabilities held for trading	-	-	-	-
Financial liabilities at amortized cost	11,801,905	-	11,801,905	-
Hedging derivatives	36,776	-	36,776	-

	Book value	Thousands of Euros		
		LEVEL 1	2013 LEVEL 2	LEVEL 3
Financial assets				
Cash and balances with central banks	117	117	-	-
Other financial assets designed at fair value through profit or loss	33	-	-	33
Financial assets held for sale	-	-	-	-
Loans and receivables	11,670,313	-	11,670,313	-
Non-current assets held for sale	399,729	-	399,729	-
Investment at maturity	-	-	-	-
Hedging derivatives	-	-	-	-
Financial liabilities				
Financial assets held for trading	-	-	-	-
Financial liabilities at amortized cost	12,070,123	-	12,070,123	-
Hedging derivatives	37,444	-	37,444	-

f) Transfers and write off of financial instruments from the consolidated balance sheet

Transfers of financial instruments are accounted for by taking into account the form under which the transfer of the risks and rewards associated with the financial instruments transferred on the basis of the following criteria:

- i) If the risks and benefits are substantially transferred to third parties, as in unconditional sales, sales with an agreement to repurchase them at their fair value at the repurchase date,

sales of financial assets with a purchased call option or written put option that is deeply out of the money, securitizations of assets in which the transferor does retain a subordinated debt or grant any type of credit enhancement to new holders, etc., the financial instrument is derecognized in the consolidated balance sheet with simultaneous recognition of any right or obligation retained or created in the transfer.

- II) If the rights and benefits associated with the transferred financial instrument are substantially retained, as in the sale of financial assets under an agreement to repurchase these for a fixed price or the sale price plus interest, a securities lending agreement in which the borrower undertakes to return the same or similar assets, etc., the financial instrument transferred is not derecognized in the consolidated balance sheet and continues to be measured under the same criteria used before the transfer. However, an associated financial liability is recognized for an amount equal to the consideration received, which is measured subsequently at its amortized cost, as is the income for the transferred financial asset and not derecognized and the costs of the new financial liability.
- III) If neither the risks nor benefits associated with the transferred financial instrument are neither transferred or substantially retained, as in the sale of financial assets with a purchased call option or written put option that is not deeply in or out of the money, securitizations in which the transferor retains a subordinated debt or other type of credit enhancement for a portion of the transferred asset, etc., a distinction is made between the following:
- Where the Group does not retain control over the financial instrument transferred, in which case the transferred financial instrument is derecognized and any right or obligation retained or created as a consequence of the transfer is recognized.
 - Where the Group retains the control over the transferred financial instrument, in which case it continues to recognize the transferred financial asset for an amount equal to its exposure to value changes that might be experienced and a financial liability associated with the transferred financial

asset is recognized. The net amount of the transferred asset and the associated liability shall be the amortized cost of the rights and obligations retained, if the transferred asset is measured at amortized cost or the fair value of the rights and obligations retained, if the transferred asset is valued at fair value.

Accordingly, financial assets are only derecognized in the consolidated balance sheet when the cash flows they generate have been extinguished or when their inherent risks and benefits are substantially transferred. Similarly, financial liabilities are only derecognized when the obligations they generate have been extinguished or when they are acquired with the intention of either cancelling or re-placing them.

The accounting treatment indicated is applicable to all asset transfers since January 1, 2004, and not to previous ones.

For the purposes of a better understanding of the UCI Group's consolidated balance sheet and income statement and in order to homogenize its accounting principles with those of its shareholders, the Directors decided on 2011, for the purposes of showing a better true and fair view of the consolidated financial statements, to perform a change of accounting policies and criterion, and as a consequence to cancel the writing off of financial assets and to perform the corresponding weighting for equity purposes of financial assets securitized on funds UCI 10 to UCI 17. Thus, the Directors consider that the information provided adjusts better to the new economic environment which has led, among others, to a significant increase of delinquency in credits and foreclosure estates, to new agreements reached by the UCI Group and to the new regulation framework, with new estimation of capital requirements.

As a consequence, and for the purposes of an improved comparability of financial statements, the retroactive effect of such integration for said securitization funds has been calculated.

g) Value impairment of financial assets

In general, the carrying value of financial assets is corrected with a charge to the consolidated income statement if there exists objective evidence of an impairment to their value, which occurs when:

- I) In the case of debt instruments, understood as being loans and debt securities, when there is an event following initial recognition or the combined effects of various events that represent a negative impact on their future cash flows.
- II) In the case of equity instrument when, following the initial recognition, there occurs an event or there arises the combined effect of various events that mean that their book value will not be recovered.

As a general rule, the adjustment to the book value of financial instruments due to impairment is charged to the consolidated income statement for the period in which the impairment becomes evident and the recovery of a previously recognized impairment losses, if any, is recognized in the consolidated income statement for the period in which the impairment ceases to exist or is reduced. When the recovery of any recognized impairment is considered remote, the amount of the impairment is derecognized in the consolidated balance sheet, although the Group may take the necessary actions to seek collection of this amount until its rights are extinguished by expiry of the statute of limitations period, cancellation or other causes.

In the case of debt instruments measured at amortized cost, the amount of the losses through impairment incurred is equal to the negative difference between its carrying amount and the present value of its estimated future cash flows.

In the case of listed debt instruments it is possible to use, as a replacement for the present value of future cash flows, their market value provided that this is sufficiently reliable to be considered representative of the value that the Group might recover.

The estimated future cash flows for a debt instrument are all of the amounts, principal and interest, that the Group estimates it will obtain over the instrument's life. In making this estimate all the relevant information available at the date of drawing up the financial statements providing details on the possibility of future collection of the contractual cash flows is considered. Similarly, in the estimate for future cash flows on instruments that have real guarantees, account is taken of the cash flows obtained from realizing these, less the amount of the costs necessary for obtaining these and their subsequent sale, independently of the probability of enforcing the guarantee.

The current value of the estimated future cash flows is calculated using the original effective rate of interest for the instrument if its contractual rate is fixed, or the effective rate of interest at the balance sheet date determine in accordance with the contractual conditions when it is variable.

Portfolios of debt instruments, contingent risks and contingent commitments, whatever their owner, instrumentation or guarantee, are analyzed so as to determine the credit risk to which the Group is exposed and an estimate made of the cover needs for any impairment to their value. In drawing up the financial statements the Group classifies its operations in function of their credit risk by analyzing, individually, the insolvency risk attributable to the customer and the country risk, as applicable, to which these are exposed.

The objective evidence of deterioration is determined individually for all material debt instruments and individually or collectively for groups of debt instruments that are not individually material. If a specific instrument cannot be included in any group of assets with similar risk characteristics, it is analyzed exclusively on an individual basis in order to determine whether it is impaired and, as applicable, for estimating the impairment loss.

The collective assessment of a group of financial assets for the purpose of estimating their losses due to impairment is carried out in the following manner:

- I) The debt instruments are included in categories with similar credit risk characteristics, indicative of the debtor's ability to pay all of the amounts, principal and interest, in accordance with the contractual conditions. The credit risk characteristics considered for grouping assets are, among others, the instrument type, their debtor's industry sector and geographical location, the type of guarantee and the age of past-due amounts and any other factor of relevance for estimating the future cash flows.
- II) The future cash flows for each group of debt instruments are estimated on the basis of the Group's experience of historical losses on instruments with credit risks similar to those of the respective group, once the necessary adjustments have been made to adapt the historical data to current market conditions.
- III) The impairment loss for each group is the difference between the carrying amount of all of

the debt instruments in the group and the present value of the estimated future cash flows.

Debt instruments not measured at their fair value through changes in consolidated profit and loss, contingent risks and contingent commitments are classified in function of the insolvency risk attributable to the customer or the operation under the following categories: normal risk, sub-standard risk, doubtful risk by reason of customer late payment, doubtful risk for reasons other than customer late payment and bad debt risk. For debt instruments not classified as normal risk, an estimate is made on the basis of the Group's experience and the sector of the specific hedging necessary for impairment, taking into account the age of the unpaid amounts, the guarantees provided and the customer's economic situation and, as applicable, that of the guarantors. As a general rule, this estimate is made on the basis of the late payment calendars drawn up using the Group's experience and the information it has on the sector.

Similarly, debt instruments not measured at their fair value through consolidated income statement and contingent risks are analyzed for determining the credit risk due to country risk. Country risk is considered to the risk associated with debtors resident in a given country due to circumstances other than normal commercial risk. In addition to the specific cover for impairment indicated above, the Group recognizes the inherent losses incurred in debt instruments not measured at fair value through consolidated income statement and contingent risks classified as normal risk through collective cover. This collective cover, which corresponds to the statistical loss, is made taking into account the historical loss experience and other circumstances known at the time of assessment and corresponding to the inherent losses incurred at the reporting date, calculated using statistical methods, that are pending allocation to specific transactions.

In this sense, the Group, as it does not have sufficient historical and statistical experience, has used the parameters established by the Bank of Spain based on its experience and on the information it has for the sector, for covering the inherent impairment losses incurred in debt instruments and contingent risks classified as normal risk and modified periodically in accordance with the evolution of the aforementioned data. This method of determining the cover for inherent impairment losses in debt instruments is carried out through the application of

percentages to debt instruments not measured at fair value through changes in the consolidated income statement and the contingent risks classified as normal risk. The aforementioned percentages vary in function of the classification of these debt instruments within normal risk under the following sub-categories: Non-appreciable risk, Low risk, Medium-to-low risk, Medium risk, Medium-to-high risk and High risk.

Recognition of accrued interest in the consolidated income statement on the basis of contractual terms is interrupted for all debt instruments individually classified as impaired and for those calculated collectively as impairment losses because of past-due amounts aged over three months.

The amount of losses from impairment incurred in debt securities and capital instruments, included under the caption Financial assets held for sale, equals the positive difference between its acquisition cost, net of any amortization of principal, and its fair value less any loss from impairment initially recognized on the consolidated income statement.

In case of objective evidences that the decrease in fair value is due to its impairment, latent capital losses directly recognized under the caption Impairment adjustments in Net equity are immediately recognized on the consolidated income statement. If, subsequently, all or a portion of losses from impairment are recovered, their amount is recognized, for debt securities, on the consolidated income statement for the recovery period.

h) Recognition of income and expenses

In general, interest income and expense and similar items are recognized for accounting purposes on the basis of their period of accrual using the effective interest rate method. Interests accrued for debtors classified as doubtful are settled to results at collection date, which is an exception to the general criterion.

Commission income and expense for financial services, independently of their contractual denomination, are classified into the following categories that determine their allocation in the consolidated income statement:

- I. Financial commission, which are those that form and integral part of the yield or effective cost of a financial transaction and are allocated to the consolidated income statement over the expected life of the operation as an adjustment to its cost or effective yield.

- II. Non-financial commissions are those that are derived from the provision of services and can arise during the performance of a service carried out in a single act.
- III. Those related to transactions or services that are provided over a period of time are recognized over the period of said transactions or services.
- IV. Those related to a transaction or service provided in a single act, are recognized when the single act giving rise to these is carried out.

Financial commissions, such as opening fees for loans and credits, are part of a financial operation's yield or effective cost and are recognized under the same caption as financial products or costs, that is to say, under "Interests and similar income" and "Interests and similar charges". Commissions collected in advance are allocated to the income statement through the operation's life, except on the portion offset by related direct costs.

Non-financial commissions, derived from service rendering, are registered under "Fee and commission income" and "Fee and commission expenses" throughout the period of service rendering, except for those which respond to a singular act, which are accrued when they take place.

Personnel expenses

Personnel expenses include all of the Group's social liabilities and obligations, compulsory or voluntary, accrued at each moment, recognizing obligations for extraordinary payments, holidays and variable remunerations, as well as associated expenses.

Remunerations at short term: this kind of remunerations are valued, without update, by the amount payable for services received, generally registering them as personnel expenses for the year and including them on an account under liabilities of the balance sheet for the difference between the total accrued expense and the amount satisfied at year end.

Severances: according to the legislation in force, the Company is compelled to settling severance payments to employees who are dismissed without a justified cause. At year end, the Company does not count with a plan to reduce its personnel which would lead to a necessary provision for this concept.

i) Compensation of balances

Debtor or creditor balances originated in transactions that, contractually or by legal obligation, have the possibility of compensation and, if the intention is to settle these for their net amount or for the asset to be realized and the liability settled simultaneously, are presented in the consolidated balance sheet at their net amount.

j) Financial guarantees

Financial guarantees are those contracts under which the Group is compelled to pay specific amounts on behalf of a third party in the event of the latter not doing so, irrespective of their legal nature, such as, among others, a guarantee, a financial or technical guarantee and irrevocable documentary credit issued or confirmed by the Group.

Financial guarantees are classified in function of the credit risk attributable to the customer or to the transaction and, if appropriate, considering the need for provisions. This credit risk is determined by applying similar criteria to those established for debt instruments measured at their amortized cost.

Should it be necessary to establish a provision for financial guarantees, the unearned commissions recognized under Accrued expenses in the consolidated balance sheet are reclassified to the corresponding provision.

k) Income tax

Corporate Income Tax is considered as an expense and is recognized under the Corporate Income Tax heading in the consolidated income statement, except when it results from a transaction recognized directly in Net equity, and from a combination of businesses in which the deferred tax is recognized as an additional equity item.

The Corporate Income Tax expense is determined as the tax payable on the taxable profit for the year, after taking into account the variations in timing differences, deductions and rebates and tax losses. The tax assessment basis for the year may differ from the net result for the year as presented in the consolidated income statement since it excludes income or expense items which are taxable or deductible in other years and the items that never are.

Deferred tax assets and liabilities correspond to tax payable or recoverable on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their related tax bases. These amounts are recognized using the liability method in the consolidated balance sheet and quantified by applying the timing difference or credit corresponding to the tax rates that are expected to apply in the period when it is recovered or settled.

Law 35/2006 modifies the tax rate applicable to the Group's results. Thus, temporary differences to be reviewed at December 31, 2014 and 2013 have been valued by applying percentages based on the reversion estimated year.

A deferred tax asset, as advance tax, credit for deductions and rebates and credit for tax losses, are recognized provided that it is probable that the Group obtains sufficient taxable profits in the future against which it can be made effective. It is considered probable that the Group will obtain sufficient taxable profits in the future when, among other cases:

- I) There are deferred tax liabilities that can be cancelled in the same year that the deferred tax asset is realized or in a later year in which the existing tax loss can be compensated or produced by the advanced tax.
- II) Negative tax assessment bases have occurred due to identified causes which are unlikely to be repeated.

The deferred tax assets and liabilities recognized are reviewed at each year-end in order to ascertain whether they still exist and appropriate adjustments made.

In 2013, Royal Decree 14/2013 was published, on certain tax aspects. As a result, short-term asset differences shall become an account receivable before the Tax Authorities, if:

- It is possible to generate sufficient future profits to offset such short-term differences;
- Other scenarios of losses, liquidation or bankruptcy are contemplated; or
- Due to the fact that the 18-year legal period foreseen for said deferred taxes has been reached without compensation, as a consequence of the lack of sufficient profits, and therefore, these could be converted into Debt Securities or similar.

This monetization enables such deferred taxes to become accounts receivable, even in the worst scenario possible, where they shall not be used as a consequence of ongoing losses, liquidation, bankruptcy or a mixture therein.

As a consequence of section 3 of article 19 of the TRLIS, in the wording in force for the tax period of 2013 as per Final Second Provision of Royal Decree Law 14/2013, of 29 November, on urgent measures to adapt Spanish law to the European Union's regulation in terms of supervision and solvency of financial entities, the Company has proceeded to its application.

Losses booked in 2012 generated the recognition of tax losses carried forward, for a total approximate amount of 69 million Euros.

The UCI Group, in 2014 and with effect for tax periods beginning from January 1, 2011, has applied special imputation rules. As a result, there has been a reclassification between tax credits (booked in 2012) and deferred tax assets by 22.2 million Euros.

However, the Company expects to recover such assessment basis with foreseen future profits as per the Group's Business Plans.

I) Tangible fixed assets

Tangible assets for own use correspond to the tangible fixed assets that have a continued use by the Group and tangible fixed assets acquired under finance leases. They are valued at their acquisition cost less the corresponding accumulated depreciation and, as applicable, less any impairment loss determined by comparing the net carrying amount with the corresponding recoverable amount.

Depreciation is calculated systematically using the straight-line method over the years of estimated useful life for the assets on the basis of their acquisition cost less their residual value.

The Entity reviews, at least at every year-end, the estimated useful lives of tangible fixed assets for own use with a view to detecting any significant changes therein. If such changes are detected, the useful lives are adjusted by correcting the depreciation charge to be recognized in the consolidated income statement in future years on the basis of the new estimated useful life.

Upkeep and maintenance costs, relating to tangible fixed assets for own use, are charged to the consolidated income statement for the year in which they are incurred.

m) Intangible assets

Intangible assets are identifiable non-monetary assets without physical substance. Intangible assets are considered to be identifiable when they are separable from other assets because they can be disposed of, rented or held individually or which arise as a consequence of a contract or other type of legal transaction. An intangible asset is recognized when, in addition to satisfying the above definition, the Group considers that it is probable that future economic benefits will be generated by this asset and its cost can be reliably estimated.

Intangible assets are recognized initially at their acquisition of production cost and are measured subsequently at cost less, where applicable, any accumulated depreciation and any impairment loss.

In all cases, the Group recognizes for accounting purposes any loss that might arise in the recognized value for these assets arising from impairment with the corresponding charge in the consolidated income statement. The criteria used to recognize the impairment losses on these assets and, where applicable, the reversal of impairment losses recognized in prior years are similar to those used for tangible assets.

n) Provisions and contingent liabilities

Provisions are considered to be the Group's present obligations arising from past events that are considered to be clearly specified at the balance sheet date, but which are uncertain as to their amount or moment of cancellation, on the settlement of which and in order to be cancelled the Group expects to incur an outflow of resources embodying economic benefits. These obligations can arise for the following reasons:

- I) A legal or contractual provision.
- II) An implicit or tacit obligation arising from a valid expectation created by the Group with third parties with regard to the assumption of certain types of responsibilities. These expectations are created when the Group publicly accepts responsibilities, are derived from past behaviour or business policies in the public domain.
- III) The practically certain evolution of regulations on certain aspects, in particular with draft legislation that the Group cannot elude.

Contingent liabilities are the Group's possible obligations arising as a consequence of past events, whose existence is conditional on the occurrence or non-occurrence of one or more future events beyond the Group's control. Contingent liabilities include the Group's present obligations when it is not probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle them or for which the amount, in extremely rare cases, cannot be quantified in a sufficiently reliable manner.

Provisions and contingent liabilities are classified as probable when it is more plausible that they will occur than otherwise, possible when it is less plausible that they will occur than otherwise and remote when the likelihood is extremely rare.

The Group's consolidated financial statements include all the material provisions in respect of which it is considered more likely than not that the obligation will have to be settled. Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed unless it is considered remote that there will be an outflow of resources embodying economic yields.

Provisions are quantified on the basis of the best information available on the consequences of the events giving rise to them and are estimated at each year-end. They are used to meet the specific obligations for which they were recognized and are fully or partially reversed when said obligations cease to exist or are reduced.

o) Non-current assets held for sale

The heading for Non-current assets held for sale in the consolidated balance sheet includes the carrying amount of real estate or other non-current assets received in total or partial settlement of its debtors' payment obligations. These are considered as non-current assets held for sale unless the Group has decided to make continuing use of these assets.

Consequently, the recovery of the carrying amount value of these items, which may be of a financial or non-financial nature, will probably take place through the proceeds obtained on their disposal instead of through their continuing use.

As a general rule, assets classified as Non-current assets held for sale are measured at the lower of their carrying amount at their date of classification in this category and their fair value net of estimated selling costs. Whilst they remain classified as Non-current assets held for sale, depreciable tangible and intangible fixed assets are not depreciated.

Assets received as payment for debts, according to Circular 3/2010 and considering Circular 2/2013 of February 29, which adopts the RLD 2/2013, are recognized for the lowest amount between the accounting value of financial assets applied, understood as their net amortized cost of the estimated impairment, which will at least be 10%, and the asset's market appraisal value received at current status, less estimated selling costs, which in any case would not be less than 10% of such appraisal value. The receipt of assets as payment for debts does not lead, in any case, to the recognition of gains not to the freeing of hedges of applied financial assets.

Additionally, if foreclosed assets were held on the balance sheet for a period of time exceeding the initially foreseen period, the assets' net value is reviewed to recognize any impairment loss arisen from the difficulty to find purchasers or reasonable offers. The Group, in any case, does not delay the recognition of such impairment which, at least, implies increasing the hedging percentage from the previous 10% to 20%, 30% or 40% for assets held on the balance sheet for more than 12, 24 or 36 months, respectively.

Where the carrying amount exceeds the fair value of the assets net of their selling costs, the Group makes a reduction to the carrying amount for this excess with the corresponding charge recognized under Impairment losses (net) - Non-current assets held for sale in the consolidated income statement. In the case of subsequent increases in the fair value of assets, the Group reverses the previously recognized losses, increasing the carrying amount of the assets up to the limit of the amount prior to the possible impairment, and recognized under Impairment Losses of assets (net) - Non-current assets held for sale in the consolidated income statement.

p) Valuation of accounts in foreign currency

At initial recognition, accounts payable and receivable in foreign currency are translated to the functional currency by using the exchange rate at recognition date, understood as the exchange rate for immediate delivery. After initial recognition, the following rules are applied to translate balances from foreign to functional currency:

- I) Monetary assets and liabilities are translated to average exchange rate at the date of financial statements.

- II) Non-monetary items valued at historical cost are translated to the exchange rate at acquisition date.
- III) Non-monetary items valued at fair value are translated to the exchange rate at the date in which fair value is determined.
- IV) Income and expenses are translated by applying the exchange rate of the date of transaction. Nevertheless, the period's average exchange rate is used for all transactions carried out throughout such period, unless in case of significant variations. Depreciations are translated to the exchange rate applied to the corresponding asset.

Exchange differences in the translation of accounts payable and receivable in foreign currency are generally registered on the consolidated income statement.

q) Consolidated cash-flow statement

The consolidated cash-flow statement uses certain concepts defined as follows:

- I) Cash flows refer to additions and deletions of cash and equivalents, understood as short-term investments of high liquidity and low risk of value alterations.
- II) Operating activities, typical within the Group, and other activities which shall not be qualified as investment or financing activities.
- III) Investment activities corresponding to the acquisition, disposal or use by other means of long-term assets and other investments not included within cash and equivalents.
- IV) Financing activities which cause changes in the size and composition of net equity and liabilities included within the operating activities.

r) Consolidated statement of changes in net equity

The consolidated statement of changes in net equity presented on these consolidated financial statements shows the total variations in net equity during the year. This information is, in turn, broken down into two statements: consolidated statement of recognized income and expenses and consolidated total statement of changes in net equity. The main characteristics of the information contained on both parts of the statement are explained below:

Consolidated statement of recognized income and expenses

This part of the consolidated statement of changes in net equity presents income and expenses generated by the Group as a consequence of its activity during the year, distinguishing among those registered as results in the consolidated income statement for the year and other income and expenses directly registered on net equity, in accordance with the regulation in force.

Therefore, this statement presents the following:

- I) Results for the year.
- II) Net amount of income and expenses transitorily recognized as valuation adjustments in net equity.
- III) Net amount of income and expenses definitively recognized in net equity.
- IV) Corporate income tax accrued for concepts included on sections I) and II) above.
- V) Total recognized income and expenses, calculated as the sum of the sections above.

Variations of income and expenses recognized in net equity as valuation adjustments are broken down as follows:

- I) Profit (loss) for valuation: it includes the amount of income, net of expenses originated within the year, directly recognized in net equity. Amounts recognized in the year of this account are maintained therein, although, during the same year, they are transferred to the income statement at initial value of other assets or liabilities, or reclassified into another item.
- II) Amounts transferred to the income statement: it includes the amount of profit or loss previously recognized in net equity, even on the same year, which are recognized on the income statement.
- III) Amount transferred at initial value of hedged items: it includes the amount of profit or loss from valuation, previously recognized in net equity, even in the same year, which are recognized on the initial value of assets or liabilities as a consequence of cash flow hedging.
- IV) Other reclassifications: it includes the amount of transfers during the year among items of adjustments from valuation as per criteria established by the regulation in force.

Amounts on these items are presented at their gross quantity, showing their corresponding tax effect under the caption "Corporate income tax" of the statement.

Consolidated total statement of changes in net equity

This part of the consolidated statement of changes in net equity shows all changes in net equity, including those originated in changes in accounting criteria and error corrections. Therefore, this statement shows a reconciliation of the accounting value at opening and closing date of all items included within net equity, grouping movements based on their nature, under the following items:

- I) Adjustments from changes in accounting criteria and error corrections: it includes changes in net equity originated as a consequence of the retroactive re-expression of balances in the financial statements originated in changes in accounting criteria or error corrections.
- II) Income and expenses recognized during the year: it includes, in aggregate, the aforementioned total amount of items registered in the statement of recognized income and expenses.
- III) Other variations in net equity: it includes the remaining items registered in net equity, such as increases or decreases of the allocation fund, distribution of results, transactions with treasury stock, payments with capital instruments, transfers among items on the net equity, and any other increase or decrease in the consolidated net equity.

12. CUSTOMER SERVICE AND MONEY LAUNDERING

CUSTOMER SERVICE

In accordance with the provisions of Order Eco 734 on the functioning of Customer Service a summary is provided below on the complaints/claims received and processed in the course of 2014.

During 2014, the total number of complaints/claims amount to 202, which implies a decrease by 14.04% with regards to the number of claims in 2013. These 202 claims received have been presented as follows:

- 140 presented directly to Customer Service.
- 62 presented to the Customers' Ombudsman.

The most significant reasons for the total complaints/claims presented were as follows:

- Loan's payment difficulty/unpaid debt.
- Disagreement with the application of the IRPH as review reference.
- Lack of transparency at contracting moment and existence of unfair terms.

With regards to the application of the IRPH as review reference, and to the pleaded lack of transparency, in the opinion of the Customer Service, clients had received information before signing the loan, as well as information with regards to the disappearance of the IRPH Savings Banks index.

At December 31, 2014, 188 complaints/claims (222 complaints/claims at December 31, 2013) had been solved and 14 are awaiting resolution.

At December 31, 2014, complaints/claims have been solved as follows:

- Favourable to the customer:50
- Unfavourable to the customer:138
- Not accepted:0

The cost of claims in 2014 amounted to 1,013 Euros (7,791.70 Euros in 2013).

As for the decision criteria, these are mainly based on standards of transparency and customer protection, as well as on good banking practice without forgetting the clauses and conditions of the contracts signed between customers and the Group. Additionally, with regards to claims posed by customers for "payment difficulty", the Group analyzes them on a case basis to assess the customer's situation and be able to offer alternatives to enable the customer to come back to a normal payment situation. These solutions include debt restructuring, debt

restructuring agreements, with temporary reduction of the interest rate and/or instalment amount, term extension, (total or partial) debt property swap, etc.

Recommendations and suggestions: There is a periodic committee which surveys the complaints / claims received. This committee represents all implied areas and therefore, after the analysis of complaints, it takes the appropriate decisions in order to improve the Group's procedures and quality of service. It seems appropriate to continue working through this circuit, so that the information is passed on to the implied areas, and the established procedures are improved.

Additionally, it is worth mentioning that, out of all complaints received, 44 have been presented on the Bank of Spain's Claim Service (in 2013, 30 were presented on the Bank of Spain's Claim Service). Additionally, 16 claims have been presented on the CIRBE Service (13 claims have been presented on the CIRBE Service in 2013).

MONEY LAUNDERING

Regulation compliance and money laundering prevention

During 2014, the Group has continued performing the necessary follow-up on the field of Regulation Compliance and Money Laundering Prevention, including the application of necessary measures in the estate selling activity, within the framework of Law 10/2010 on Money Laundering Prevention, all the above in order to control its reputational and operative risk.

From the general point of view of compliance, as to the regulations, ethics, good corporate governance and management of claims, UCI has continued performing adaptations and monitoring as necessary, especially to maintain good results in the number and processing of claims and to be able to establish internal policies establishing deontological criteria and mitigating the risk of regulation incompliance in the performance of the activity. These policies are subject to the due internal communication, are made available to employees and are specified on the following documents and procedures: Code of Ethics; Procedure on Ethical Alert (whistle-blowing), Money Laundering Prevention Manual, Catalogue of Operations with Money Laundering Risk on credit entities and in the real estate activity, Catalogue of Good and Bad Practices in the financing and real estate activities, or the Manual on Criminal Corporate. Also, periodically, such policies are subject to the corresponding internal communication.

From the specific point of view of fulfilment of the regulations on preventing money laundering, the fundamental lines of work have been as follows:

- Follow-up of measures intended to improve identification and knowledge of the end customer, both in financing and in the real estate sectors.
- Follow-up of an automatic alert management system for operations potentially suspected as money laundering, on the financing and real estate sectors, notwithstanding subsequent detailed analysis of each file.
- During 2014, a total amount of 221 alerts have been analyzed in Spain, out of which 13 were communicated to the OCI and 11 to the SEPBLAC. In Greece, no alerts have been analyzed during 2014 and, in Portugal, 69 alerts, none of which have been communicated to the OCI or to the local Regulating Institution.
- Training company collaborators and new employees in money laundering prevention measures.
- Performing an Audit on the money laundering prevention system, conducted by an external expert, foreseen by Law 10/2010.
- Analysis of the impacts in the Money Laundering Manual of Regulation 304/2014 on Prevention of Money Laundering and Terrorist Financing.

In relation with the prevention of the criminal risk of legal persons (Criminal Corporate), during 2014, the whole personnel has been trained (in order to provide an appropriate communication on this matter) and defined processes have been monitored, so as to avoid this risk, according to the Manual for the Prevention of Criminal Risk and the Code of Ethics.

13. CREDIT RISK

As the supreme management body, the Board of Directors establishes the Group's risk policy and supervises compliance with this. The Board of Directors determined the operational limits and the delegation of powers for credit risks, market risks and structural risks.

One of the pillars on which the activity of a Financial Entity is sustained is correct risk management. Control over this is the guarantee for the survival of our business over the course of time. The main objectives in risk management are the following:

- Optimize the relation between the assumed risk and profitability.
- Adapt capital requirements to risks assumed by the Group. For the Group, it is essential to establish a capital planning to ensure its long-term solvency, so as not to commit its business model or risk profile.

In the Group, risk management is carried out with regards to the origin of the risk. Because of the Group's business, there is a main distinction among the following:

- Credit Risk (in which the customer credit risks are concentrated, over 90% of the total risk)
- Market Risk
- Operational Risk

All of these are handled and mitigated with all of the latest techniques currently available.

The Group has drawn up management plans in accordance with the needs derived from the different types of risk. The understanding of risk management has a continuous process has led to the management processes for each risk, with the measurement tools for their administration, appraisal and monitoring, as well as to the definition with suitable circuits and procedures, which are reflected in management manuals or in the Credit or Recollection Committees.

Grouped below by headings are the different matters that, in the most material manner, distinguish risk Management and Control within the UCI Group.

CREDIT RISK MANAGEMENT

Internal organization

The Board of Directors has delegated to the Credit Risk Committee, comprising the Chairman and the General Director, the operational decisions that, in function of their profile, do not have their decision delegated to other executive levels. The Board has established that the Credit Risk Committee can decide on transactions for any amount.

At the executive level within the Risk Directorate, it is the National Authorization Centre (N.A.C.) is the body responsible for the decisions on all files.

In order to provide ourselves with a consolidated, consistent and solid database, we in UCI have opted to centralize the codifying process, thereby avoiding the appearance of multiple criteria with regard to the interpretation of data to be codified. One of the main consequences of this form of organization is the suitability of the databases with regard to the elaboration of our scoring model. This process is integrated in the N.A.C., which reports directly to the Risk Director.

In order to ensure quality in codifying, the N.A.C. is periodically submitted to controls by the Policies and Methods Department and the Internal Audit Department.

Most decisions are taken in a centralized manner in the N.A.C.

Risk analysts from the N.A.C. decide transactions based on their authorizations. Those exceeding such authorizations are submitted to the decision by the N.A.C. Committee or to the Risk Committee, as appropriate.

The activity carried out by the area is monthly reviewed from the point of view of equipment productivity, decision quality, assumed risk levels and transformation rates, in order to meet the established standards.

In addition to the N.A.C., there are other departments that outline the organizational plan for Risk Management in UCI.

The Policy and Method Department, dependent on the Risk Directorate, is entrusted with the responsibility of defining and implementing the policies and procedures to be followed in putting together a loan, its processing and decision. Similarly, it is responsible for the training, supervision and control for the correct application of policies and procedures, both in our agencies and in the N.A.C.

The Agents' Department, integrated under this same directorate, is in charge of monitoring, controlling and encouraging the administrative agency network with which we work. They are also responsible for the proper application of our selection policy from the point of view of legal security for transactions.

And, finally, the Valuation Department is responsible for supervising the activities carried out for us by the valuation firms, giving decisive support for those transactions that require a technical report.

The quality of the setting-up, analysis and decision processes for loan dossiers, as well as those corresponding to the Agency and Valuation Departments have obtained the AENOR certification in Spain for compliance with the Spanish Standard UNE-EN ISO 9001:2008 in March 2003, and which is extended throughout the commercial network. Each year, follow-up audits are performed. The certification is renewed every three years; the last renewal is from 2012.

Control over external collaborators

In UCI, risk control is present in all the phases for processing a dossier and affects not just the internal management units but also included those tasks delegated to our external collaborators.

This also allows us to have the administration agencies network connected by computer with our central systems, with vertical integration in our management system.

It should be noted that, for UCI, the administrative agencies do not merely perform administrative procedures, but are also empowered by UCI and are responsible for the proper legal handling of our transactions, being responsible for the following

processes, among others: searching and analyzing property register information, preparing and carrying out the signing process, acting as representatives with powers of attorney from our entity, filing deeds in the corresponding registries, cancelling charges prior to our mortgage appearing in the registry so as to guarantee this having first call, settling taxes and sending the deeds for filing once all the appropriate controls have been carried out so as to guarantee the risk levels established .

It is important to point out that the success of their task depends to a great extent on the control processes established in the management systems designed by UCI for this activity.

Furthermore, the valuation process is also subject to control and supervision by our systems without this detracting from the valuation companies' total liberty for determining the value of the security.

The interconnection of our respective computer systems allows us to establish automatic quality controls that go beyond the simple requirement for a minimum demanded valuation amount. Among other aspects, these controls cover re-locatability, the adaptation of the asset to demand, community costs, the need for alterations, the regime to which is subject, the possible presence of third parties with preferential rights, etc.

Any anomaly detected requires the dossier to be sent to the N.A.C. for a further decision in which the risk factors arisen in the valuation are considered.

Scoring model and risk cost

Since its creation, one of UCI's most constant concerns has been to try and create a model for the performance of our loan portfolio. In 2008, the Company set up in Spain the fifth version of the scoring model constructed in a historical record of homogeneous events since 1995. A modification of this version was implemented in 2009, and a new extension was established in 2011, based on a historical record from 1996 to 2006.

This model, more granular in its scaling than the previous ones, makes it possible to discriminate between different categories in customers in respect of homogeneous payment behaviour, anticipating the probability of default.

Scoring forms an integral part of the selection parameters when it comes to selecting a given risk.

In order to complete the view of the risk associated with our dossiers, we have designed a provisional risk cost that allows us to quantify the expected loss on a dossier in function of their score and the percentage of financing with regards to the guarantee's value.

Such risk cost is included in our pricing model so as to be able to manage individually the financial conditions to be assigned to the dossier based on its risk.

In Portugal, a third version of the scoring version was implemented in 2013, specific for the individual activity in Portugal, built on the real payment behaviour experience of UCI customers since the beginning. Portugal represented 7% of credit risks within UCI, S.A., E.F.C. at the end of 2008, 8% at the end of 2011 and 9% at the end of 2014.

In order for UCI to count with early measurements of the credit risk, there are three basic elements: expected loss, probability of default and severity.

The expected loss in percentage terms with regards to risk exposure would be formulated as follows:

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{Expected} \\ \text{loss} \\ \hline \% \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{Probability} \\ \text{of Default} \\ \hline \% \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{Severity} \\ \hline \% \\ \hline \end{array}$$

Additionally, the economic capital, apart from depending on the same components as the expected loss, also depends on other elements, such as the confidence level taken as reference point, as the correlation or degree of diversification in the portfolios.

- **Probability of default:** Default is understood to be a delay in payment of an obligation of more than 90 days, a definition that coincides with the Basle II document. The horizon for calculating this probability is three years. It should be noted that the higher the section, the lower the probability of non-payment. The historic records prepared are used to study how this probability varies in relation to the points assigned in the scoring and other possible relevant axes (for example, age of the operation).

- **Severity:** This is defined as the anticipated estimate of final loan losses in the event of a default. Its complementary aspect is the recovery rate, which can be calculated as the difference between 100% and the severity level. In addition to the effectiveness of the recovery process, the elements that affect this are the type of product involved and the guarantees linked with the transaction (mortgage or credit insurance in the case of UCI). In order to have estimates for severity it is necessary to have historical and homogenous databases that make it possible to analyze the result of the procedures for recovery in accordance with different segmentation criteria. On this point, development has been completed for the database for the historical analysis of the recoveries for UCI in Spain in accordance with customers' scoring sections. The information collected dates back to 1993 in Spain. In Portugal, the

same process has been performed with exploitation of data generated since 2004.

- **Expected losses:** Expected losses were adjusted, during 2011, in line with the sections and scoring, new information was available from the historical databases for risks integrating all of the risk exposure information along with their probability estimates for non-payment and severity discriminated by portfolios. Expected losses from the portfolio of new transactions for mortgage loans generated in Spain, in 2014, account for 13.9 pb.

Credit risk mitigation

The duties of the Audit Committee and of the Internal Audit Department include ensuring the appropriate compliance with risk control policies, methods and procedures, guaranteeing that they are appropriate, effectively implemented and regularly reviewed.

Reinforcing transactions is a constant factor in the admission and selection process. The presence of guarantors and additional guarantees has been a premise in our risk management.

Concentration risk

The UCI Group performs ongoing monitoring of the degree of concentration of the different credit risk portfolios under the dimensions it considers most relevant: geographic areas, economic sectors and customer groups.

The Board of Directors establishes the risk policies and reviews the approved exposure limits for adequate management of the concentration risk.

Due to the mortgage activity sector in which the Group operates, the lending activity is dispersed throughout the Spanish Autonomous Regions and Portuguese regions (through loans formalized by the Branch in such country), the greatest degree of concentration being in the promoter risk operations in Spain, where the risk formalized may amount to over one million Euros, a figure that is not significant in any case.

The Group is subject to Bank of Spain regulation on major risks, which are those exceeding 10% in computable equity. According to the regulations in force, no individual exposure, including all kinds of credit risk, should exceed 25% of the Group's equity. At December 31, 2014 and 2013, there was no risk above the indicated limits.

Policies established to dispose of foreclosed assets or received as payment for debts (debt property swap) include the trading of assets through professionals from the real estate sector. The entity's strategy for each of these non-current assets held for sale could include improvement or reform works, in collaboration with

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

professionals responsible for their trading. The purpose of strategies is to optimize these assets' disposal terms and prices, in coherence with the evolution of the real estate market.

Risk concentration by the Group's activity and geographical area at December 31, 2014 is the following:

RISKS CONCENTRATION BY ACTIVITY AND GEOGRAPHICAL AREA (carrying values)	TOTAL 2014	España	Rest of European Union	America
TOTAL ACTIVITY				
1. Credit entities	62,109	38,809	23,300	-
2. Public Administrations	-	-	-	-
3. Other financial institutions	-	-	-	-
4. Non-financial companies and individual employers	9,110	9,110	-	-
4.1 Real estate construction and development	9,110	9,110	-	-
4.2 Construction of civil works	-	-	-	-
4.3 Rest of purposes	-	-	-	-
4.3.1 Large corporations	-	-	-	-
4.3.2 SMEs and individual employers	-	-	-	-
5. Rest of homes and non-profit institutions serving households	11,219,890	9,902,673	1,317,217	-
5.1 Homes	11,219,386	9,902,169	1,317,217	-
5.2 Consumption	-	-	-	-
5.3 Other purposes	504	504	-	-
TOTAL	11,291,109	9,950,592	1,340,517	-

Risk concentration by the Group's activity and geographical area at December 31, 2013 is the following:

RISKS CONCENTRATION BY ACTIVITY AND GEOGRAPHICAL AREA (carrying values)	TOTAL 2013	España	Rest of European Union	America
TOTAL ACTIVITY				
1. Credit entities	53,262	31,644	21,618	-
2. Public Administrations	-	-	-	-
3. Other financial institutions	-	-	-	-
4. Non-financial companies and individual employers	12,371	12,371	-	-
4.1 Real estate construction and development	12,371	12,371	-	-
4.2 Construction of civil works	-	-	-	-
4.3 Rest of purposes	-	-	-	-
4.3.1 Large corporations	-	-	-	-
4.3.2 SMEs and individual employers	-	-	-	-
5. Rest of homes and non-profit institutions serving households	11,604,680	10,276,881	1,327,799	-
5.1 Homes	11,604,063	10,276,264	1,327,799	-
5.2 Consumption	-	-	-	-
5.3 Other purposes	617	617	-	-
TOTAL	11,670,313	10,320,896	1,349,417	-

Refinancing and restructuring operations

On September 28, 2012, Bank of Spain issued the Circular 6/2012, which establishes standards related to the information to be disclosed by Spanish credit entities on their financial statements with regards to refinancing and restructuring operations. The general term of restructured/refinanced portfolio in the abovementioned Circular refers to those operations where the customer has presented, or is expected to present, financial difficulties to face their payment obligations under the contract terms in force and, as a consequence, it could be advisable to cancel and/or even formalize a new operation.

Additionally, such Circular requires entities to disclose a summary of their restructuring/refinancing policy on their financial statements.

Restructuring/refinancing policy

The UCI Group, within a responsible credit and collection policy, has established a corporate policy which refers to those operations where the customer has presented, or is expected to present, difficulties to face his/her payment obligations under the contract terms in force and, therefore, it could be advisable to temporarily modify the operation in force or even to formalize a new operation.

This policy is applicable to countries where UCI operates and to all customers, adapting to the local needs and standards and always subordinated to the compliance with local regulations applicable. Its principles include the following:

Solutions proposed to the client must be appropriately used, and its use must not distort the recognition of defaults

The solution must be focused in the recovery of all due amounts, recognizing as soon as possible the amounts which are considered unrecoverable, if any. Delaying the immediate recognition of losses would be contrary to management good practices.

The restructuring operation will be designed from the client's comprehensive management perspective

If the client has more than one operation with UCI, the following aspects must be tackled:

- The client's risk will be assessed as a whole, regardless of the situation of each individual loan.

- If possible, all operations will be grouped and assigned with the highest level of guarantee possible.
- The determination of monthly charges will be adjusted to monthly payments of all loans. Also, all consolidable income of the family unit will be added so as to verify that the affordability rate keeps the most appropriate proportion.
- The proposed solution will generally imply the cancellation of all available amounts not disposed of.

An operation can be restructured several times (concatenation)

The succession of restructuring operations, in general, will be conditioned to the correct payment behaviour in the previous operation or when, due to the variation of personal/labour/economic circumstances, it was sufficiently evidenced that the lack of compliance is due to these circumstances, as per the client's new situation.

The restructuring or refinancing operation must not imply an increase of the risk with the client

- The proposed solution must not imply granting additional financing to the client and cannot be used to finance other debts or as cross-selling instrument.
- In refinancing operations, the increase of the necessary amount to face formalization expenses will be admitted when it is evidenced that it will be possible to pay the proposed instalment or when new guarantees are contributed.
- The restructuring or refinancing operation must always contemplate the maintenance of existing guarantees and, where possible, to improve them and/or extend their coverage. New guarantees or real guarantees will not only mitigate severity, but shall reduce the probability of lack of compliance.

Payment condition for ordinary interests

Instalments established in the restructuring operation must comply, in general, at least, with the operation's ordinary interests. Interest's waiting periods must be appropriately justified on the basis of the operation's risk.

Cautions in restructuring and refinancing operations

- When assessing the convenience of the solution's proposal, it is necessary to ensure that this proposal's results exceed those expected to be obtained if the debt was not newly negotiated.

- The analysis of guarantees and the possible future evolution is an especially relevant element when assessing restructuring and refinancing operations.
- Avoid the fact that the solution's possibility incentives defaults.
- If debt restructuring and refinancing products provide more advantageous conditions for the client than the ordinary operation, there is a true risk for the client to observe an advantage in the lack of compliance of obligations. Therefore, the design of UCI policy and products avoid communicating to the client that the lack of compliance of obligations is rewarded.
- The application of rigorous and selective criteria is especially relevant in massive and/or public actions.

Traceability of operations

- It is necessary for systems to keep record of operations subject to restructuring, so as to identify them, such as when the client has had difficulties. All data in origin must be considered in case they are subsequently necessary.
- Systems identify those operations which origin has been a restructuring or refinancing process, in order to appropriately distinguish them from those originated in an ordinary admission process, and to be able to perform a differentiated analysis of both types of operations.
- The Entity keeps record of the relation between original and new operations, if any, being able to determine the debt's distribution between the different origin operations.

The restructuring and refinancing operation cannot imply an improvement of classification as long as there is not a satisfactory experience with the client

- Improvements in classification shall be applied as long as a minimum relation has been held with the client so as to ensure a reasonable knowledge of the new situation.
- This relation must be sufficiently satisfactory and enable the verification of an acceptable improvement in the client's payment capacity.

The debt's restructuring and refinancing operation will not imply a worsening of its classification

- The debt's restructuring and refinancing operation responds to a better adaptation of the payment scheme to the client's capacity and/or an

improvement of guarantees, and does not necessarily respond to a worsening of the rating.

- Nevertheless, the analysis performed prior to its granting shall conclude in a review of the classification.

Restructuring and refinancing operations in category of normal risk will be held in Special Monitoring until their extinction if conditions defined in Circular 6/12 are not met

- Based on Circular 6/2012 of Bank of Spain, restructuring and refinancing operations, classified in normal risk or reclassified into the category of normal risk from another risk category, will be marked and maintained in Special Monitoring, being identified for their differentiated treatment, until their extinction if conditions defined in such Circular are not met.
- Also, restructuring and refinancing operations classified in the category of normal risk which owner holds another operation classified as doubtful will also be marked in Special Monitoring.
- Restructuring and refinancing operations will no longer be identified as Special Monitoring when the following conditions are jointly met:
 - The instalments of principal and accrued interests have been paid since the date when the re-conduction operation was formalized and, at least, two years have elapsed.
 - The operation's principal has been reduced in, at least, 20%.
 - All unpaid amounts (principal and interests) have been satisfied at the date of the restructuring or refinancing operation.
 - After an exhaustive review of the equity and financial situation, it is concluded that the owner is not expected to have financial difficulties and, therefore, the client will be able to comply with the debt's payment (principal and interests) of all of its operations, in due time and manner.
 - Therefore, operations still classified as doubtful or substandard risk must not be identified as Special Monitoring, since this mark is only contemplated for operations classified as normal risk (which have not met the abovementioned conditions).

Quantitative information required by Circular 6/2012 of Bank of Spain

Below, we include the quantitative information required by Circular 6/2012, of Bank of Spain, in relation with restructured/refinanced operations in force at

December 31, 2014. In this sense, the abovementioned Circular makes the following definitions:

- Refinanced operation: an operation granted or used for reasons related to the owner's financial difficulties –existing or expected– to cancel one or several operations, or for which the payment of such operations is fully or partially updated, in order to facilitate the debt's payment (principal and interests) to owners of cancelled or refinanced operations because they are not able, or are not expected to be able, to meet the conditions in due time and manner.
- Restructured operation: an operation which, for economic or legal reasons related to the owner's financial difficulties, existing or expected, financial conditions are modified in order to facilitate the debt's payment (principal and interests) because the owner is not able, or is expected not to be able, to appropriately comply in good time with its conditions, even when such modification was expected by contract.

The gross amount of refinancing, refinanced and restructured operations, detailed by classification as special risk in progress, substandard or doubtful, has been adapted to the criteria of the Letter by the General Directorate of Regulation and Financial Stability of Bank of Spain, dated April 30, 2013.

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

The detail of their respective coverage at December 31, 2014 is the following:

2014	NORMAL						SUBSTANDARD						
	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	
Public Administrations													
Rest of legal persons and individual employers							-	-			1	635	127
Financing to real estate construction and development							-	-			1	635	127
Rest of physical persons	16,791	2,496,277	606	116,440	831	15,414	5,176	805,225	284	64,198	345	9,733	9,781
Total	16,791	2,496,277	606	116,440	831	15,414	5,176	805,225	284	64,198	346	10,368	9,908

	DOUBTFUL							TOTAL		
	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage			
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount		No. oper.	Gross amount	Specific coverage
Public Administrations										
Rest of legal persons and individual employers	5	1,012	3	2,597	1	368	2,932	10	4,613	3,059
Financing to real estate construction and development	5	1,012	3	2,597	1	368	2,932	10	4,613	3,059
Rest of physical persons	4,564	642,909	5,430	972,543	1,513	54,703	337,554	35,540	5,177,443	347,335
Total	4,569	643,921	5,433	975,140	1,514	55,071	340,486	35,550	5,182,056	350,394

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

The detail of their respective coverage at December 31, 2013 is the following:

2013	NORMAL						SUBSTANDARD						
	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	
Public Administrations													
Rest of legal persons and individual employers							2	1,016					203
Financing to real estate construction and development							2	1,016					203
Rest of physical persons	14,437	2,230,796	501	80,542	760	15,773	7,038	1,098,798	160	26,619	339	12,936	12,845
Total	14,437	2,230,796	501	80,542	760	15,773	7,040	1,099,814	160	26,619	339	12,936	13,048

	DOUBTFUL							TOTAL		
	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage	No. oper.	Gross amount	Specific coverage
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount				
Public Administrations										
Rest of legal persons and individual employers	8	4,473					2,767	10	5,489	2,970
Financing to real estate construction and development	8	4,473					2,767	10	5,489	2,970
Rest of physical persons	8,730	1,497,799	359	66,989	1,468	57,850	317,427	163,792	5,088,102	330,272
Total	8,738	1,502,272	359	66,989	1,468	57,850	320,194	163,802	5,093,591	333,242

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

The amount of operations which, after the refinancing or restructuring, have been classified as doubtful in 2014 and 2013 are the following:

REFINANCING BALANCES IN FORCE AND RESTRUCTURINGS 2014	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		TOTAL	
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount
Public Administrations								
Rest of legal persons and individual employers	3	5,416	2	2,182	1	368	6	7,966
Financing to real estate construction and development								
Rest of physical persons	2,200	334,711	2,521	475,195	339	10,123	5,060	820,029
Total	2,203	340,127	2,523	477,377	340	10,491	5,066	827,995

REFINANCING BALANCES IN FORCE AND RESTRUCTURINGS 2013	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		TOTAL	
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount
Public Administrations								
Rest of legal persons and individual employers								
Financing to real estate construction and development								
Rest of physical persons	2,263	367,908	2,951	557,398	358	15,629	5,572	940,935
Total	2,263	367,908	2,951	557,398	358	15,629	5,572	940,935

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

Total financings granted to customers at December 31, 2014 and 2013, detailed by counterpart, were the following:

DISTRIBUTION OF LOANS AND ADVANCES TO OTHER DEBTORS BY ACTIVITY (Carrying value) at 2014				Credit with real guarantee. Loan to value				
	TOTAL	Real estate guarantee	Without guarantee	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Public Administrations								
2. Other financial institutions								
3. Non-financial companies and individual employers								
	9,110	9,110		589	762	1,776	1,251	4,732
3.1 Real estate construction and development (b)	9,110	9,110		589	762	1,776	1,251	4,732
3.2 Construction of civil works								
3.3 Rest of purposes								
3.3.1 Large corporations (c)								
3.3.2 SMEs and individual employers (c)								
4. Rest of homes and non-profit institutions serving households								
	11,219,890	11,219,890	504	1,122,490	2,875,748	3,798,509	2,120,080	1,303,063
4.1 Homes (d)	11,219,386	11,219,386		1,122,490	2,875,748	3,798,509	2,120,080	1,305,559
4.2 Consumption (d)								
4.3 Other purposes (d)	504		504					504
TOTAL	11,229,000	11,229,000		1,123,079	2,876,510	3,800,285	2,121,331	1,307,793
MEMORANDUM ITEM								
Refinancing, refinanced and restructured operations	5,182,056	3,945,423	1,155,778	259,283	912,029	1,605,131	1,168,980	1,236,633

DISTRIBUTION OF LOANS AND ADVANCES TO OTHER DEBTORS BY ACTIVITY (Carrying value) at 2013				Credit with real guarantee. Loan to value				
	TOTAL	Real estate guarantee	Without guarantee	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Public Administrations								
2. Other financial institutions								
3. Non-financial companies and individual employers								
	12,371	12,371		1,735	3,213	2,011	4,412	1,000
3.1 Real estate construction and development (b)	12,371	12,371		1,735	3,213	2,011	4,412	1,000
3.2 Construction of civil works								
3.3 Rest of purposes								
3.3.1 Large corporations (c)								
3.3.2 SMEs and individual employers (c)								
4. Rest of homes and non-profit institutions serving households								
	11,604,680	11,479,744	124,319	1,096,991	2,907,660	4,040,378	2,384,664	1,050,050
4.1 Homes (d)	11,064,063	11,479,744	124,319	1,096,991	2,907,660	4,040,378	2,384,664	1,050,050
4.2 Consumption (d)								
4.3 Other purposes (d)	617		617					
TOTAL	11,617,051	11,492,115	124,936	1,098,726	2,910,873	4,042,389	2,389,076	1,051,050
MEMORANDUM ITEM								
Refinancing, refinanced and restructured operations	5,093,591	4,832,882	174,150	230,751	1,045,872	1,478,325	1,292,792	1,045,851

14. MARKET RISK MANAGEMENT

In the markets and treasury area, the UCI Group manages the market risks that affect managed assets or liabilities. The Board of Directors periodically establishes the delegated limits and checks that they are properly applied. Likewise, loss limits and other control measures are established. The management of limits is made with a broad series of indicators and alert signals that have as their objective the anticipation and proper monitoring of interest rate risks and of liquidity.

Assets and Liabilities interest rate gap

UCI analyzes Financial Margin sensitivity to variations in interest rates, which are analyzed by a Committee meeting twice a month for this purpose. This sensitivity is conditioned by time lags in maturity rates and changes to the interest rates that arise between the different balance sheet items, or off balance sheet with securitization funds, which represent an imbalance in cash-flow to the entity. Investments are managed through hedging so as to maintain these sensitivities within the target range set in the Committees. The measures used by UCI to control the interest risk are Rate Gap analysis and the financial margin sensitivities in the managed portfolio.

Interest Rate Gap analysis deals with the time lags between the reviews of maturity for assets and liabilities under management and allows concentrations of interest risk in the different maturities to be detected.

Financial margin sensitivity measures the impact on results of the interest rate gaps for a given period with a displacement of the interest rate curve.

The main asset item sensitive to interest rates refers to the clients' portfolio in the balance, out of which 92.82% is at variable rate, 7.17% is a mixed rate, with a first period at fixed rate and subsequent reviews at variable rate, and only 0.01% at strict fixed rate.

Within credits granted which are at their variable period, 85.85% review its rate each half year and 14.15% each year.

Management of the interest rate risk pursues a double objective: reducing the impacts of interest rate variations on the financial margin and protecting the Group's economic value. Accordingly, financial instruments are used such as securitization bonds (Spain) or "cash" dispositions with shareholders (Spain, Portugal and Greece), and financial derivatives also formalized with Shareholders (interest rate swaps, call money swaps or FRA).

Liquidity Risk

The management and control of the liquidity risk aims to ensure compliance with payment commitments under the best possible conditions for the UCI Group in the different countries in which it has a presence.

The liquidity risk is associated with the Group's capacity for financing acquired commitments at reasonable market prices, as well as being able to carry out its business plans with stable sources of finance. The measure used for controlling the liquidity risk is the liquidity gap, which provides information on the contractual cash in-flows and out-flows over the life of the loans.

In order to mitigate the liquidity risk, since its beginnings UCI has had a recurrent policy for going to the capital markets through the securitization of its loan assets. Accordingly, the holders of securitization bonds support the liquidity risk up until loan maturities. Since 1994, UCI has issued 16 securitization funds in Spain for an initial overall amount of 12,000 million Euros (Funds UCI 5 to UCI 17), mostly in capital markets, which, at December 2014, represented 4,098 million Euros (4,393 million Euros at December 31, 2013), or 38.1% of the overall balance it manages in Spain, financed to maturity by the capital markets (39.3% in 2013).

The Entity's Directors decided, in 2011, to perform an accounting consolidation of securitized assets of Funds UCI 10 to UCI 17 which, until 2010, were registered off-balance. These loans amounted to 3,725 million Euros.

In 2008, UCI carried out its first self-securitization transaction UCI 18, where UCI subscribed all bonds by financing the mortgage loan portfolio, in particular those of highest qualification AAA which were eligible for liquidity transactions with the ECB. At the end of December 2014, UCI counted with 928 M Euros (1,048 M Euros at December 31, 2013), or 8.6% of the global balance managed in Spain (9.4% in 2013).

During 2009, UCI carried out another self-securitization, UCI 19, where UCI subscribed all bonds by financing the mortgage loan portfolio, in particular those of highest credit qualification, which are eligible for liquidity transactions with the ECB. During 2011, UCI, with the agreement of its shareholders and the securitization fund's managing entity, has liquidated this securitization fund.

As a consequence of the need of a double rating of, at least, A, and granted by different rating agencies, securitization bonds are no longer eligible for liquidity transactions with the ECB.

For the remaining balance sheet assets, UCI manages refinancing with treasury lines with its 2 reference Shareholders: BNP Paribas and Banco Santander; the UCI branches in Portugal and Greece are directly financed from the head office in Spain (until the 2011 closing, the Greece

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)
Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

branch has a treasury line with the BNP Paribas office in Athens).

The liquidity gap contemplates the classification of the outstanding capital of financial assets and liabilities by maturity terms, taking as references the outstanding periods between the corresponding date and their contractual maturity dates. At December 31, 2014 and 2013, the liquidity gap is the following:

2014	Up to 1 month	Between 1 and 3 months	Between 3 and 12 months	Between 1 and 3 years	Between 3 and 5 years	Over 5 years	Total
ASSET:							
Cash and balances with central banks	6	2					8
Loans and advances to credit institutions	62,109						62,109
Loans and receivables							
Loans and advances to other debtors	42,712	93,605	458,031	1,610,336	1,708,496	7,772,988	11,686,168
Total Asset	104,827	93,607	458,031	1,610,336	1,708,496	7,772,988	11,748,285
LIABILITIES:							
Loans and advances to credit institutions	575,100	5,530,971	1,029,682	190,881	340,203	761,188	8,428,025
Loans and advances to other debtors	9,606	19,212	74,104	395,220	395,220	2,400,134	3,293,496
Subordinated liabilities	384					80,000	80,384
Total Liabilities	585,090	5,550,183	1,103,786	586,101	735,423	3,241,322	11,801,905
Difference Asset less Liabilities	-480,263	-5,456,576	-645,755	1,024,235	973,073	4,531,666	-53,620

2013	Up to 1 month	Between 1 and 3 months	Between 3 and 12 months	Between 1 and 3 years	Between 3 and 5 years	Over 5 years	Total
ASSET:							
Cash and balances with central banks	94	23					117
Loans and advances to credit institutions	53,262						53,262
Loans and receivables							
Loans and advances to other debtors	42,895	93,433	454,842	1,624,094	1,715,808	8,182,753	12,113,825
Total Asset	96,251	93,456	454,842	1,624,094	1,715,808	8,182,753	12,167,204
LIABILITIES:							
Loans and advances to credit institutions	5,503,052	964,183	923,050	120,650	356,228	578,591	8,445,754
Loans and advances to other debtors	10,082	20,675	79,748	425,321	425,321	2,582,940	3,544,087
Subordinated liabilities	282					80,000	80,282
Total Liabilities	5,513,416	984,858	1,002,798	545,971	781,549	3,241,531	12,070,123
Difference Asset less Liabilities	-5,417,165	-891,402	-547,956	1,078,123	934,259	4,941,222	97,081

15. OTHER MARKET RISKS: OPERATIONAL RISK MANAGEMENT

UCI follows closely the development of the standards on this risk as presented in the Basle II agreements, approved in June 2004, progressing in its project for identifying, mitigating, managing and quantifying operational risk. On this aspect and within the overall ISO 9001:2000 quality certification project, the entity has continued to computerise all risk events and incidents of any type, setting up a database that will make it possible in the future to model and quantify the level of operational risk present in all business and support areas.

The analysis of defaults contained in the losses and incidents database has made it possible to introduce improvements in controls and procedures with immediate results in the reduction of losses derived from operational risk.

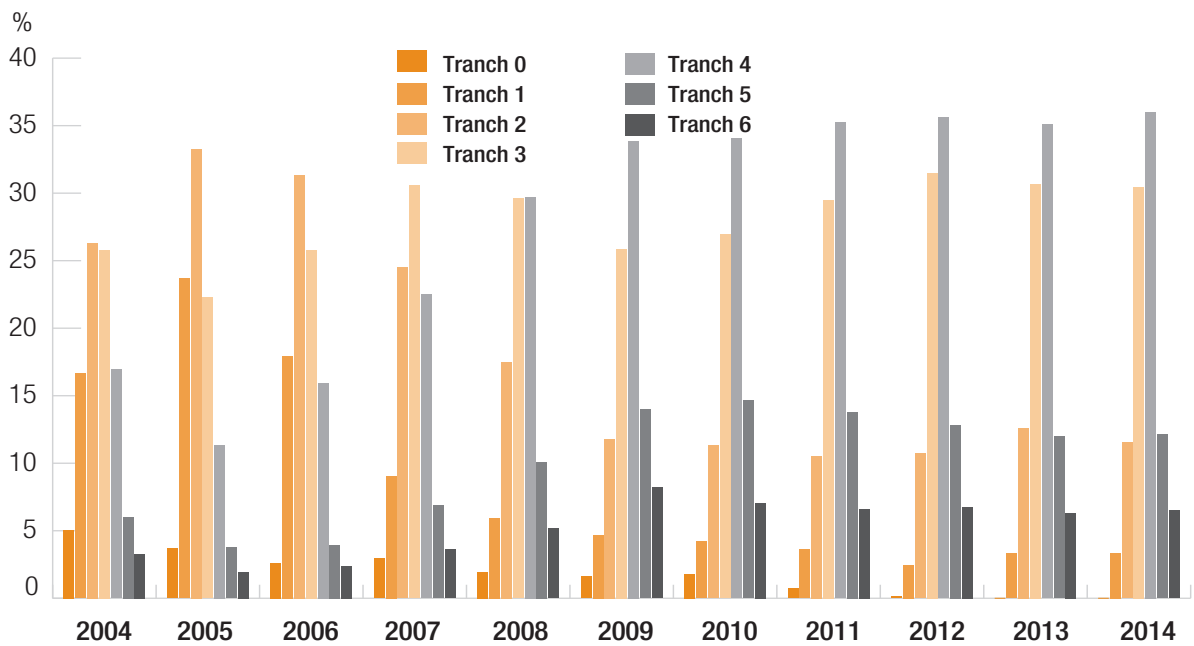
The parameterization of the different types of operational risk can be classified in accordance with the following matrix:

Rate	Origin
Processes	Operating errors, human errors
Fraud and activities	Events of a criminal nature, unauthorized activities, unauthorized internal activities
Technology	Technical failures in computers, applications or communications
Human Resources	Failures in the Human Resources policy, in safety and health in the workplace, etc...
Commercial practices	Product defects and bad sales practices
Disasters	Events (natural, accidental or deliberate)
Suppliers	Breach of contracted services

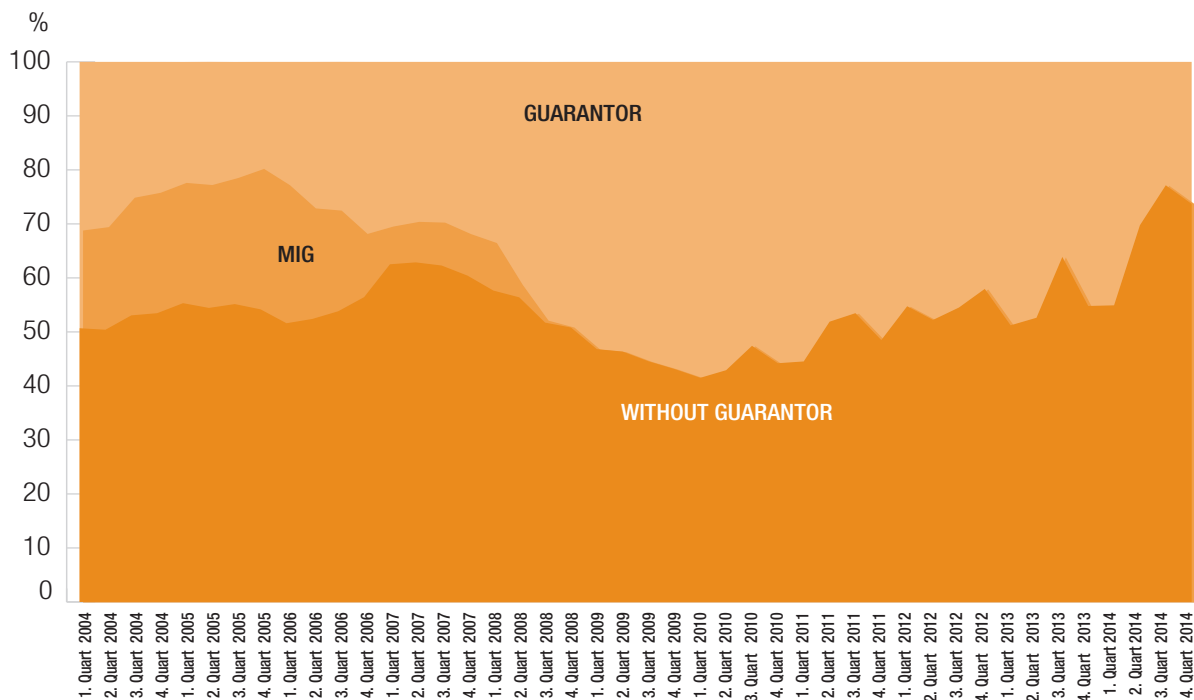
SPAIN: SCORE RATING DISTRIBUTION



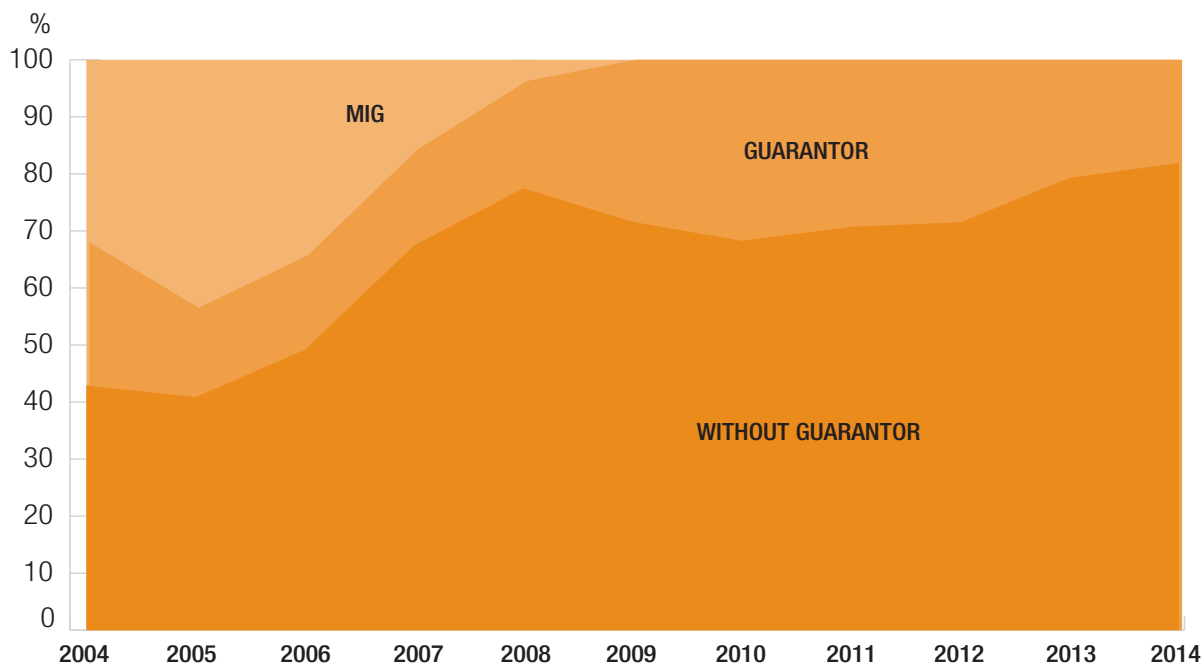
PORTUGAL: SCORE RATING DISTRIBUTION



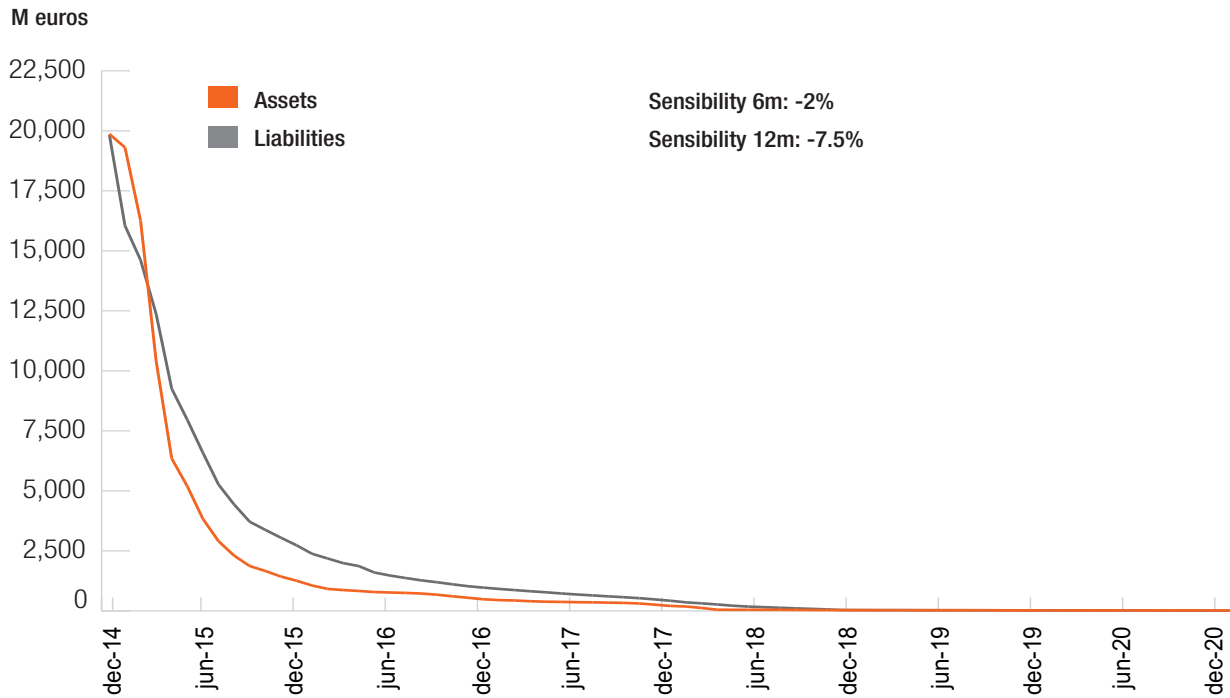
SPAIN: PRESENCE OF THIRD PARTIES GARANTEES PER QUARTERLY PRODUCTION



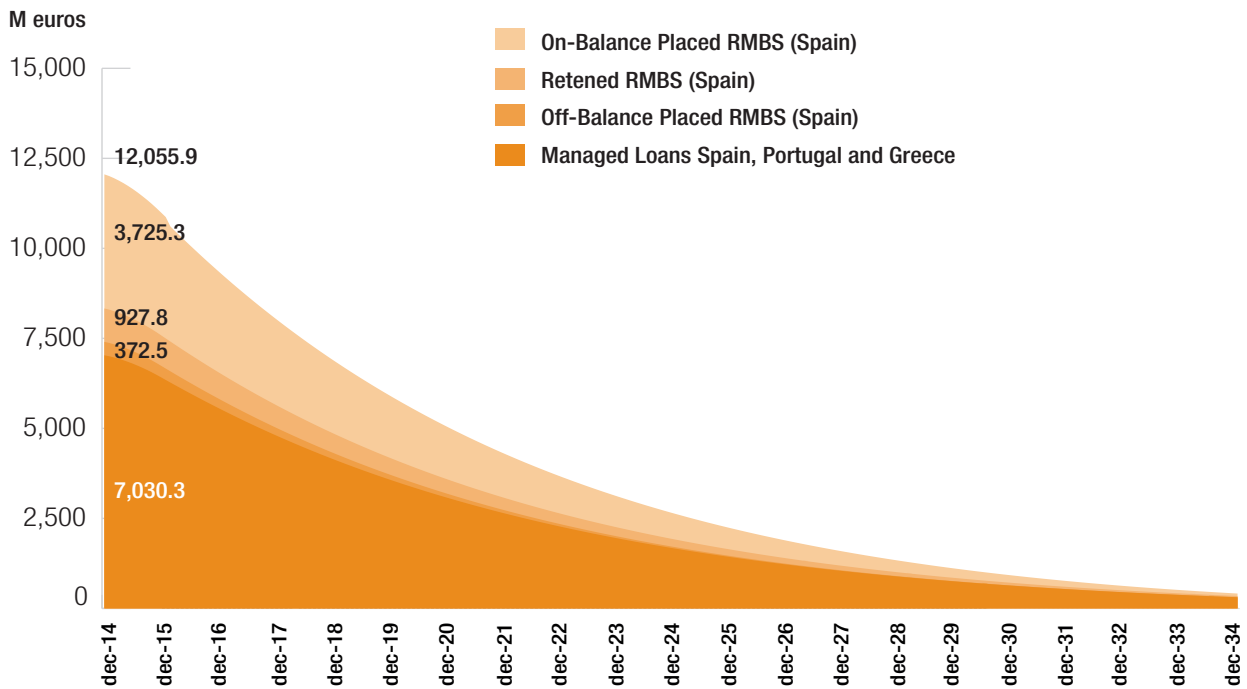
PORTUGAL: PRESENCE OF THIRD PARTIES GARANTEES PER YEARLY PRODUCTION



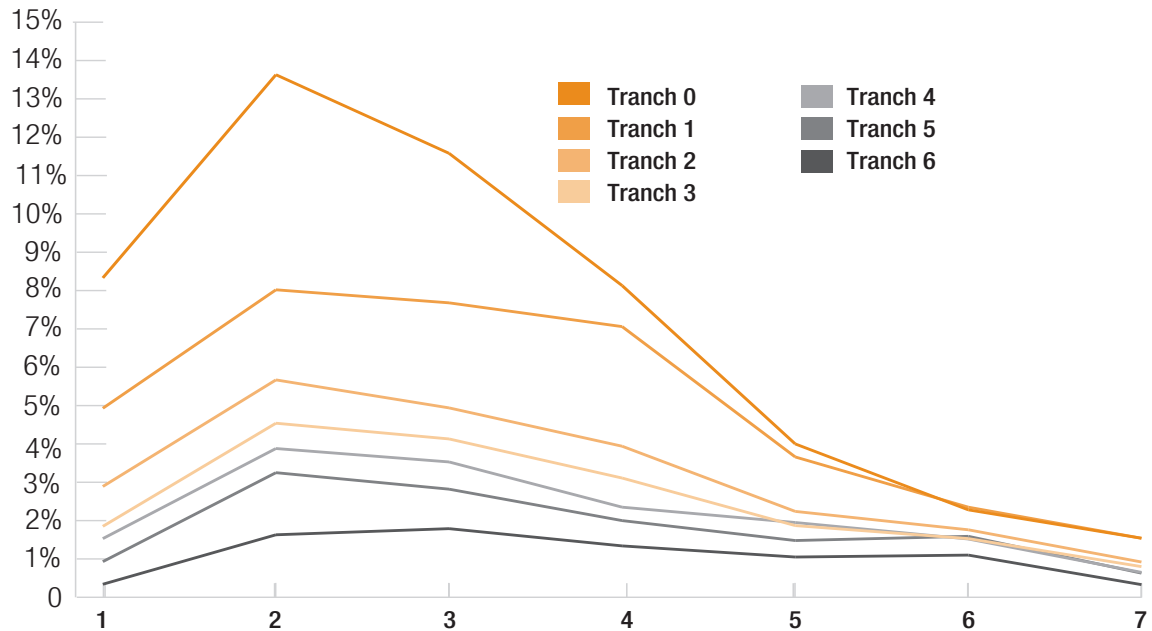
CONSOLIDATED INTEREST RATE RISK COVERAGE 2014



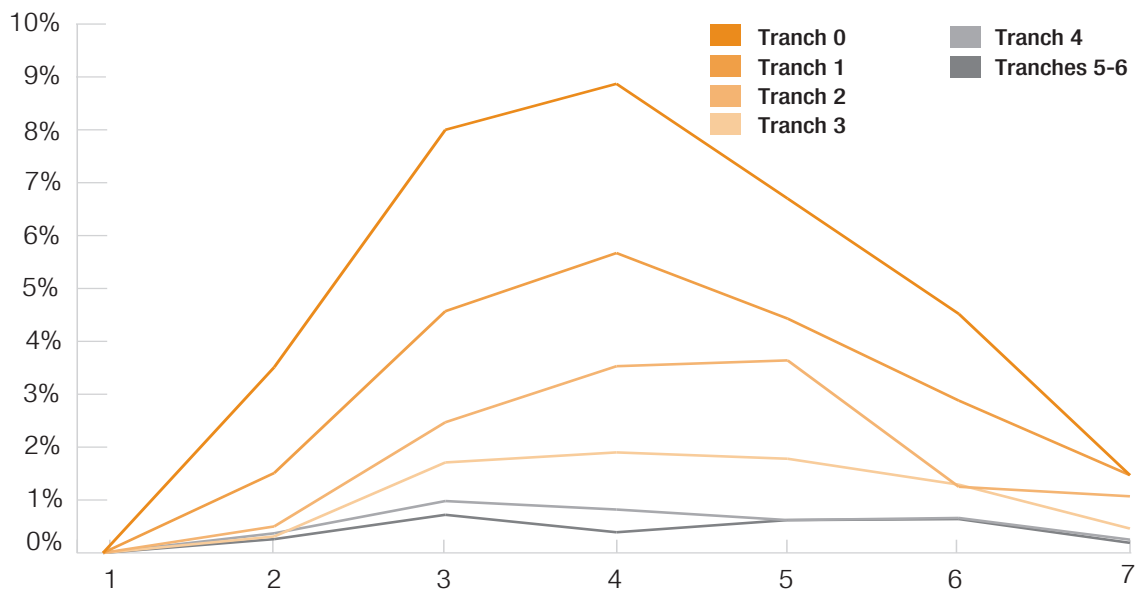
DOWNBREAK OUTSTANDING MANAGED LOANS BALANCE AND SECURED 2014



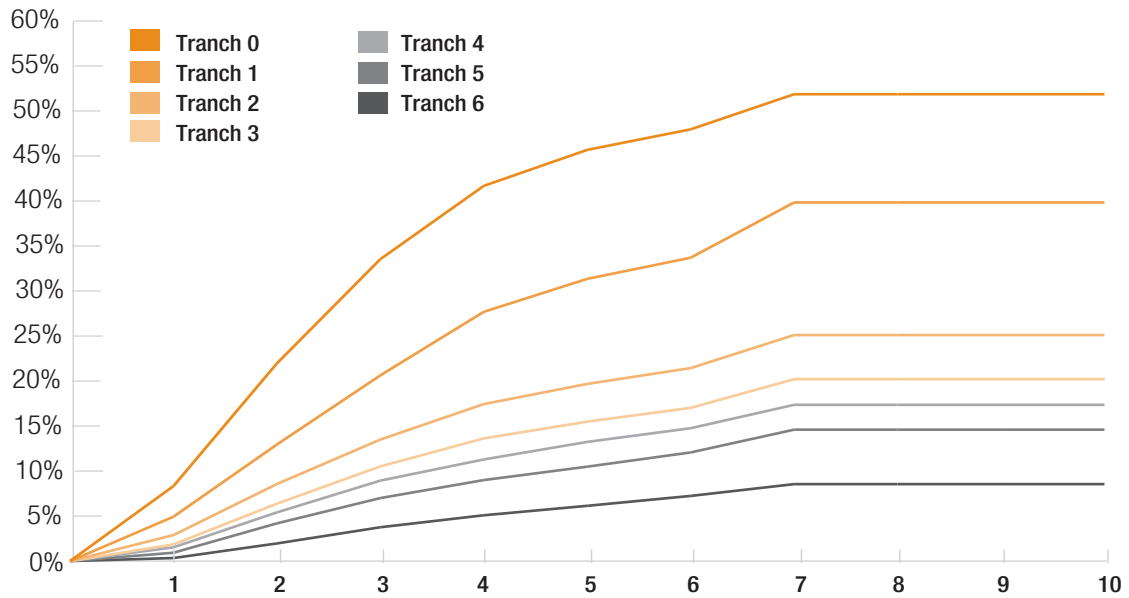
PROBABILITY OF DEFAULT BY SCORING TRANCHES YEARS 2004-2014 SPAIN



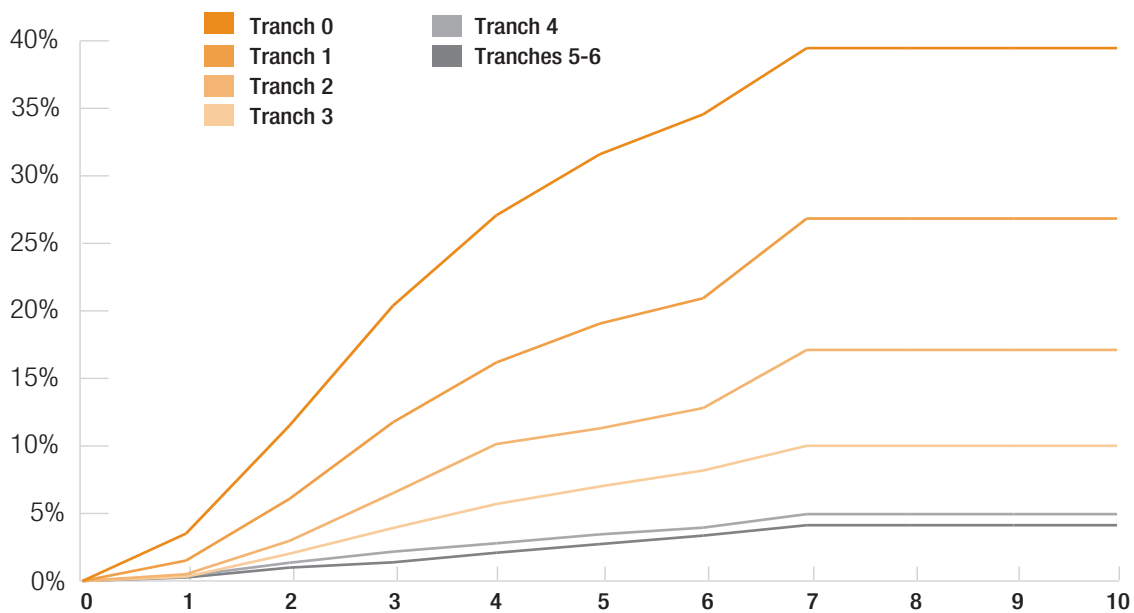
PROBABILITY OF DEFAULT BY SCORING TRANCHES YEARS 2004-2014 PORTUGAL



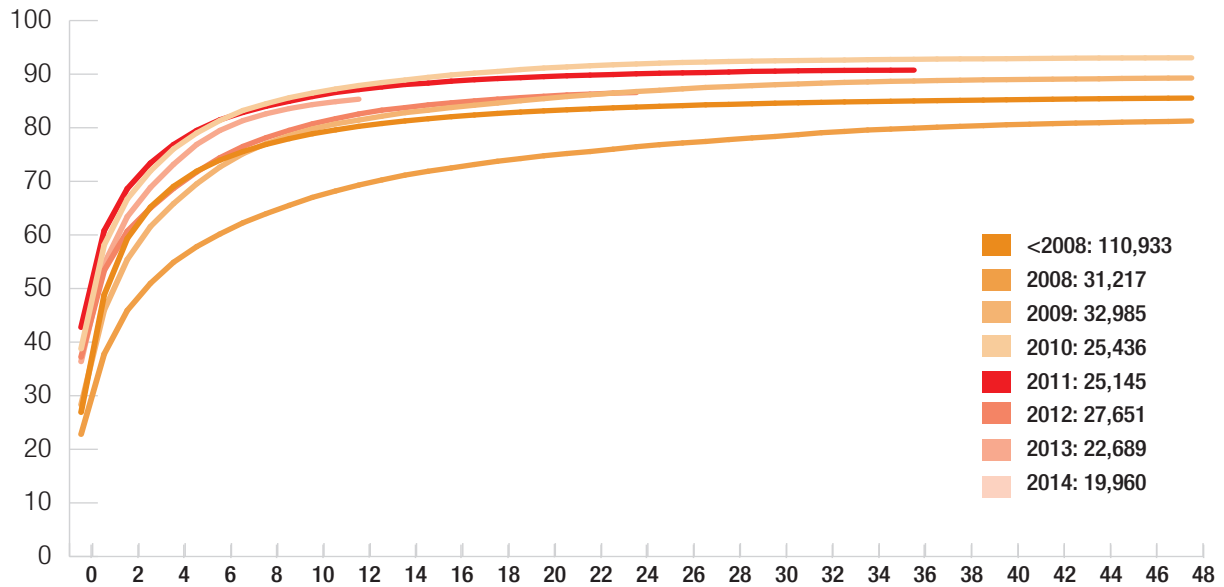
SCORE RATING DEFAULTING YEARS 2004-2014 SPAIN



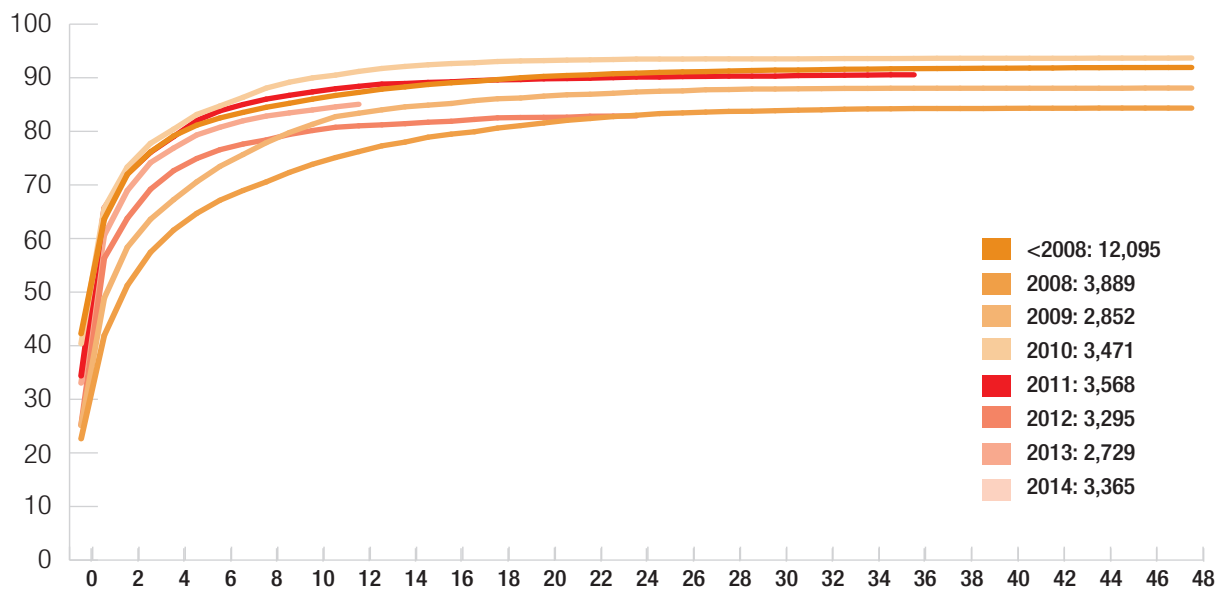
SCORE RATING DEFAULTING YEARS 2004-2014 PORTUGAL



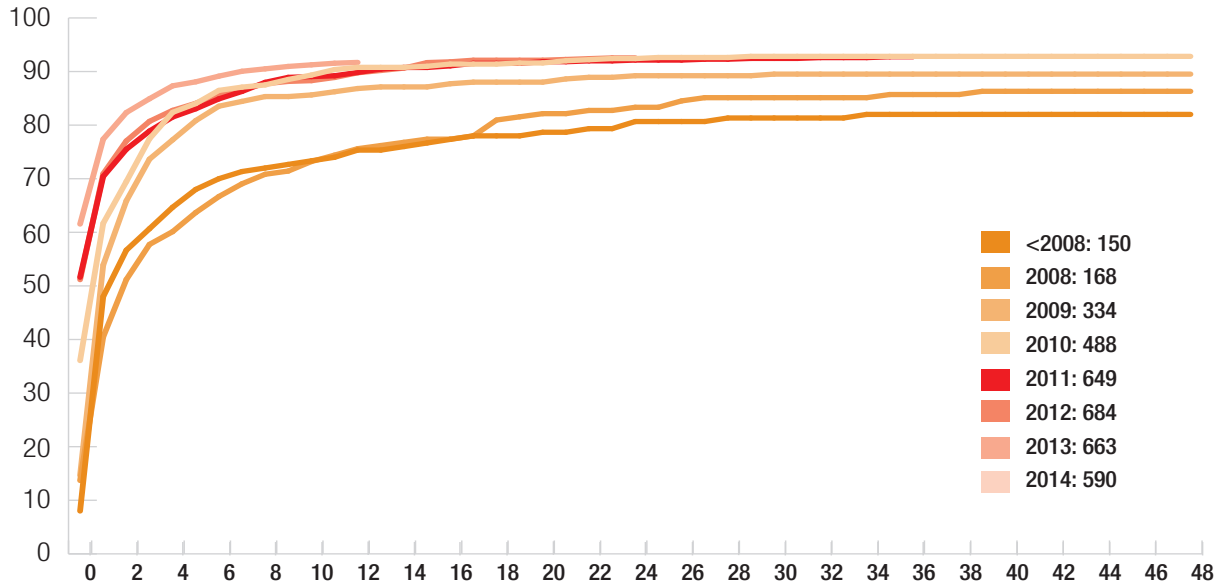
SPAIN: DEFAULTING ENTRIES BACK TO NORMALITY PERFORMANCE PERCENTAGE



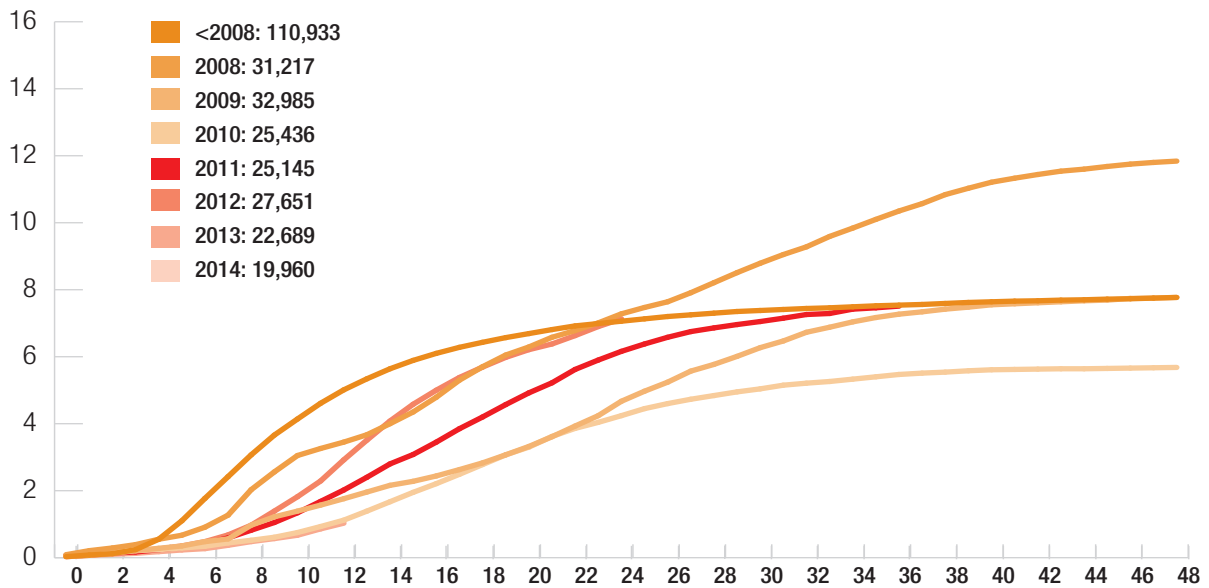
PORTUGAL: DEFAULTING ENTRIES BACK TO NORMALITY PERFORMANCE PERCENTAGE



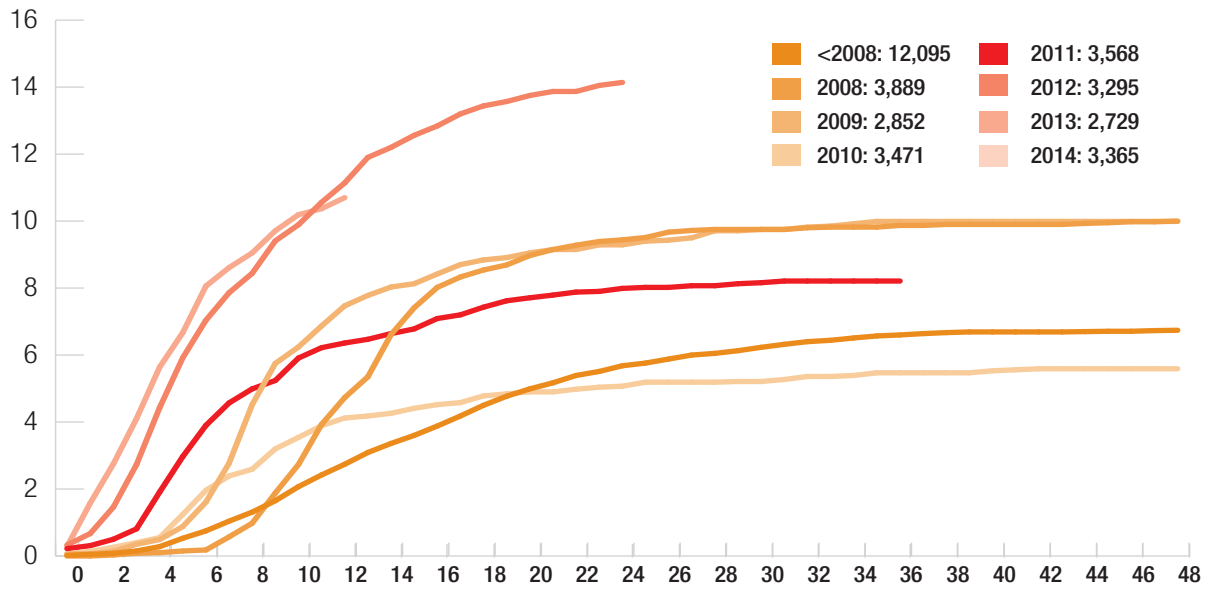
GREECE: DEFAULTING ENTRIES BACK TO NORMALITY PERFORMANCE PERCENTAGE



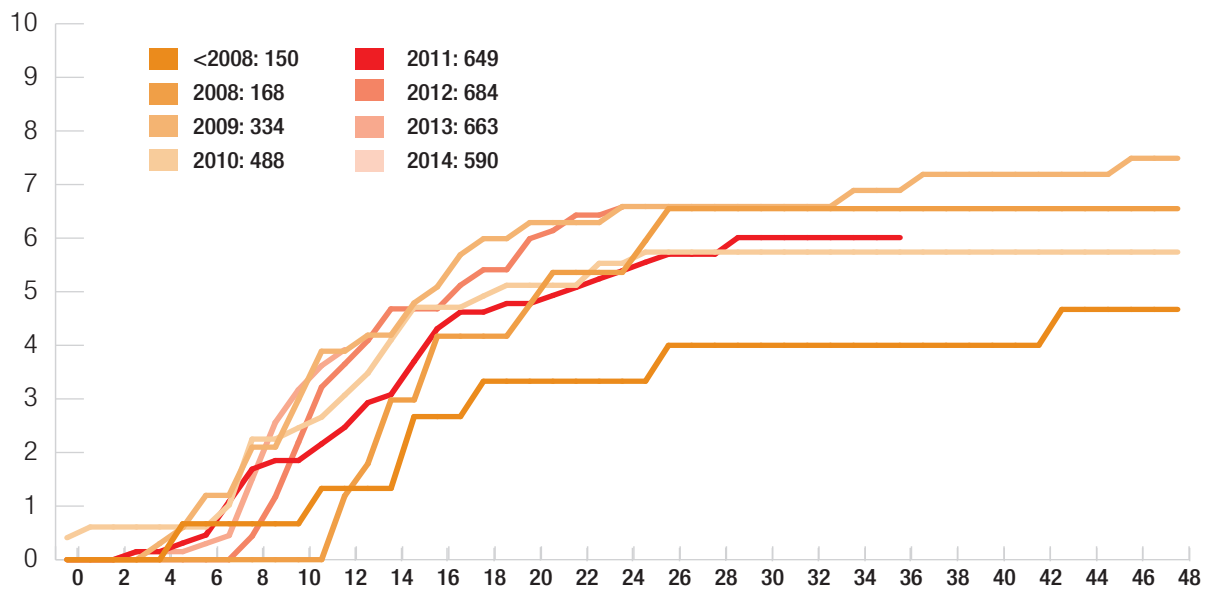
SPAIN: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



PORTUGAL: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



GREECE: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



16. LOANS AND RECEIVABLES

The detail of this caption at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014	2013
Loans and advances to credit institutions	62,109	53,262
Loans and advances to other debtors	11,686,168	12,113,825
	11,748,277	12,167,087
Value corrections for asset impairment	-432,254	-473,876
Adjustments for accrued valuation interests	21,892	24,683
Adjustments for valuation of commissions	-46,806	-47,581
	11,291,109	11,670,313

The detail of the balance of loans and advances to other debtors is the following:

	2014	2013
Debtors with real guarantee residents	7,798,369	8,270,460
Credit with real guarantee non residents	1,393,517	1,426,368
Doubtful debtors	1,963,196	1,973,550
Other term loans	529,467	438,901
Loans on demand and sundry	1,619	4,546
	11,686,168	12,113,825

The balance on the account "debtors with real guarantee" represents the non-overdue risk on loans granted that are guaranteed by mortgages in favour of the Group.

The balance on the account "other term debtors" represents the non-overdue risk on loans granted that are not guaranteed by mortgages in favour of the Group.

The detail of the Loans to customers by residual term at December 31, 2014 and 2013 is as follows:

	2014	2013
On demand	42,712	43,065
Between 1 month and 3 months	93,605	93,774
Between 3 months and 6 months	458,031	456,374
Between 6 months and 1 year	1,610,336	1,630,901
Between 1 year and 5 years	1,708,496	1,722,615
Over 5 years	7,772,988	8,167,096
	11,686,168	12,113,825

The detail of the balance on Value corrections for impairment to Loans and Credits assets at December 31, 2014 and 2013 is as follows:

	2014	2013
Specific coverage	422,964	434,107
Generic coverage	9,289	39,769
Final balance	432,254	473,876

The Group, during 2014 and 2013, has calculated the corresponding provisions on default transactions which count with real estate guarantees, taking into account the guarantee's value, and according to percentages indicated by the Bank of Spain's regulation.

Additionally, the Group's Directors have analyzed the guarantees' efficiency, updating appraisals so that the relation between the guarantee's value and the transactions' outstanding balance is realistic and does not generate a distorted image of the coverage provided by the guarantee.

Also, a generic provision has been allocated on balances representing live risk, not identified as problematic.

Financial assets individually determined as impaired

Below, we present the detail, at December 31, 2014 and 2013, classified by segment, of those assets individually considered as impaired, on the basis of their individualized analysis (therefore, not including impaired financial assets on the basis of a collective assessment process of possible losses):

	Thousands of Euros	
	2014	2013
Particular:		
Real guarantees		
Mortgage	1,883,002	1,886,236
Securities	-	-
Other	-	-
No guarantee	66,594	70,922
Developers:		
Real guarantees		
Mortgage	13,600	16,392
Total	1,963,196	1,973,550

Financial assets overdue and not impaired

Below, we present the detail of overdue financial assets not considered as impaired by the entity at December 31, 2014 and at December 31, 2013, classified by type of financial instruments:

	Thousands of Euros	
	2014	2013
By class of counterpart	2,820	2,026
Public administrations	-	-
Other sectors residents	2,228	1,797
Other sectors non residents	592	229
Total	2,820	2,026

Credit quality of financial assets not overdue or impaired

Below, we present, at December 31, 2014 and 2013, the classification of debt instruments not at fair value through profit or loss based on the risk profile and guarantees contributed:

	Thousands of Euros	
	2014	2013
No appreciable risk		
Low risk	6,985,566	7,052,310
Mid-low risk	1,538,901	1,650,824
Mid risk	247,002	224,543
Mid-high risk	69,805	71,754
High risk		
Total	8,841,274	8,999,431

In addition to financial assets impaired and not impaired, listed above, the entity classifies as substandard risk an amount of 881,698 thousand Euros at 2014 closing (1,140,844 thousand Euros at 2013 closing).

Credit risk with real estate construction and development

At December 31, 2014 and 2013, financing aimed to construction and real estate development amounted to 18,466 and 21,762 thousand Euros, out of which 13,600 and 15,091 thousand Euros were impaired assets.

The amounts above correspond to financing granted for construction and real estate promotion. As a consequence, and according to instructions from Bank of Spain, the debtor's CNAE has not been taken into account. This implies, for example, that if the debtor is: (a) a real estate company, but dedicates the granted financing to other than construction or real estate promotion, it is not included on these charts; and (b) a company which main activity is not construction or real estate, but the credit is used to finance estates aimed to real estate promotion, it is included on these charts.

The quantitative information on real estate risk at December 31, 2014 is the following, in thousands of Euros:

	Gross amount	Excess on guarantee's value	Specific coverage
Credit risk	18,466	4,992	9,356
Defaulter	13,600	3,731	8,928
Subjective doubtful	-	-	-
Substandard	1,491	1,176	428
Memorandum item			
Generic coverage fund	-	-	-
Failed	-	-	-

The quantitative information on real estate risk at December 31, 2013 was the following, in thousands of Euros:

	Gross amount	Excess on guarantee's value	Specific coverage
Credit risk	21,762	10,071	9,391
Defaulter	15,595	5,079	8,682
Subjective doubtful	797	688	199
Substandard	1,893	1,407	510
Memorandum item			
Generic coverage fund	-	-	-
Failed	-	-	-

The chart below details the real estate credit risk based on the type of associated guarantees:

	2014	2013
Without specific guarantee	-	-
With mortgage guarantee	18,466	21,762
Finished buildings-houses	12,956	13,998
Finishes buildings-others		-
Buildings under construction-houses	725	1,580
Buildings under construction-others	-	-
Urbanized land	4,785	6,184
Land-others	-	

Risk retail mortgage portfolio

The quantitative information regarding the retail mortgage portfolio at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014	2013
Credit to acquire houses	11,667,702	12,092,063
Without mortgage guarantee	147,972	156,993
Doubtful	66,594	70,922
With mortgage guarantee	11,519,730	11,935,070
Doubtful	1,883,002	1,886,236

The ranges of loan to value (LTV) of the retail mortgage portfolio at December 31, 2014 and 2013 are the following:

2014	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Live credits to acquire houses. With mortgage guarantee	960,348	2,520,673	3,191,291	1,923,709	2,923,709
Doubtful credits to acquire houses. With mortgage guarantee	14,176	70,807	206,905	427,893	1,163,222
2013	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Live credits to acquire houses. With mortgage guarantee	1,102,078	2,916,405	4,053,724	2,319,542	1,543,321
Doubtful credits to acquire houses. With mortgage guarantee	14,196	60,084	175,173	451,310	1,185,473

Securitization transactions

During 2003 and previous years, the Group performed asset securitization transactions through which it has transferred loans and credits from its portfolio to different asset securitization funds. The chart below is a detail of the value of securitized assets before January 1, 2004, written off from the consolidated balance sheet and which were outstanding at December 31, 2014 and 2013.

Asset Securitization Fund (in thousand Euros)	2014	2013
UCI 5	16,751	19,479
UCI 6	39,288	44,376
UCI 7	48,794	55,204
UCI 8	70,136	76,950
UCI 9	197,842	214,471
TOTAL	372,811	410,480

Also, and after January 1, 2004, the Group performed asset securitization transactions through the transfer of loans and credits from its portfolio to different securitization funds, where, as a consequence of conditions agreed to transfer these assets and of the information on section two of the present notes to the financial statements, Directors understand that the Group has kept risks and substantial advantages.

The chart below shows a detail of balances registered on the enclosed balance sheets at December 31, 2014 and 2013, associated to these transactions:

Asset Securitization Fund (in thousand Euros)	2014	2013
UCI 10	148,846	161,365
UCI 11	224,533	239,446
UCI 12	315,006	333,245
UCI 14	576,762	614,721
UCI 15	671,668	717,335
UCI 16	958,903	1,034,704
UCI 17	832,576	896,203
UCI 18	927,769	1,048,311
TOTAL	4,653,063	5,045,330

On March 2009, the Group sold to the UCI 19 securitization fund its portfolio's mortgage and personal loans, which total value amounted to 1,029,000 thousand Euros and which represented 100% of the principal and ordinary interests of each one of the loans sold. The securitization funds, through its Managing Entity, issued Mortgage Securitization Bonds and assets for an amount of 1,029,000 thousand Euros. Such securitized bonds have been re-purchased and, therefore, continue being registered on the balance sheet, since the transaction's risks and profits have not been transferred in this case. During 2011, the Group, with the agreement of its shareholders and Sociedad Gestora del Fondo de Titulización, liquidated this securitization fund.

On February 2008, the Group sold mortgage and personal loans from its portfolio to the securitization fund UCI 18, with the total amounts coming to 1,723,000 thousand Euros respectively, and which represented 100% of the principal and ordinary interest for each of the loans sold. Through the management company, the Securitization Funds issued Mortgage and Assets Securitization Bonds for amounts of 1,723,000 thousand Euros. Such securitized bonds have been re-purchased and, therefore, securitized loans continue being shown on the balance sheet since, in this case, risks and benefits of the transaction have not been transferred.

17. NON-CURRENT ASSETS HELD FOR SALE

This heading contains the tangible assets represented by foreclosed assets in respect of unpaid loans that have been claimed through legal procedures.

The movement on these assets during 2014 and 2013 was the following:

	2012	Additions	Write offs	2013	Additions	Write offs	2014
Foreclosure estates	510,558	145,583	-128,719	527,422	203,843	-136,455	594,810
Provisions foreclosure estates	-113,153	-55,358	40,818	-127,693	-46,431	38,859	-135,265
	397,405			399,729			459,545

The sale of estates in 2014 has implied losses on the net book value by 3,786 thousand Euros (7,453 thousand Euros in 2013). This amount has been booked in the caption "Profit (loss) of non-current assets held for sale not classified as interrupted operations" of the income statement, including the net result from sales, which includes the result of sales as well as allocations and recoveries of provisions from non-current assets held for sale.

The quantitative information regarding foreclosed assets at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014		2013	
	Accounting entry value	Coverage	Accounting entry value	Coverage
Real estate assets originated from financing to construction and real estate development companies	14,107	(6,011)	17,141	(6,076)
Finished buildings: housing or others	10,016	(4,577)	13,388	(4,428)
Buildings under construction: housing or others	1,111	(98)	942	(252)
Land: urbanized land or others	2,980	(1,336)	2,811	(1,396)
Real estate assets originated on mortgage financing to families to acquire houses	580,703	(129,254)	510,281	(121,617)
Remaining foreclosure real estate assets	-	-	-	-
Equity instruments, participations and financings to non-consolidated companies holding such assets	-	-	-	-

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

The classification of foreclosed assets, at December 31, 2014 and 2013, based on their nature and permanence in the balance sheet, is the following:

2014	Less than 3 years	More than 3 years	Total
Finished buildings	367,976	222,743	590,719
Buildings under construction	1,111	-	1,111
Land	2,980	-	2,980

2013	Less than 3 years	More than 3 years	Total
Finished buildings	392,006	131,663	523,669
Buildings under construction	942	-	942
Land	2,811	-	2,811

When clearing assets held on the balance sheet, Royal Decree 2/2013 has been applied, considering appraisals performed by independent third parties. The valuation methods used on appraisals are described on Order ECO/0805/2003 of 27 March, on valuation standards for estates and certain rights for financial purposes, reviewed by Order EHA/3011/2007, of 4 October.

During 2014 and 2013, as well as in previous years, the Group has carried out certain selling operations for non-current assets held for sale and disposition groups where it has financed the purchaser for the amount necessary to perform the acquisition. Loans granted by the Group, during 2014, to finance this kind of operations amounted to 60,940 thousand Euros (62,546 thousand Euros during 2013). The outstanding balance of this kind of financing at December 31, 2014 and 2013 amounted to 485,060 and 440,405 thousand Euros, respectively. The average percentage financed for operations of this kind, outstanding at December 31, 2014 and at December 31, 2013, corresponds to the one established by the Group on concession policies on the credit risk.

18. TANGIBLE FIXED ASSETS

The detail of these headings in the enclosed consolidated balance sheets at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2012	Additions	Write offs	2013	Additions	Write offs	2014
Assets in own use	25,054	742	-	25,796	299	-	26,095
Accumulated depreciation on assets in own use	(24,053)	(496)	-	(24,549)	(472)	-	(25,021)
	1,001			1,247			1,074

The amount of fully-depreciated elements accounts for 23,219 thousand Euros (22,960 thousand Euros in 2013).

On November 27, 2013, the estate was sold, registering losses in the consolidated profit and loss account by an amount of 5 thousand Euros.

19. TAX ASSETS AND LIABILITIES

The detail of these headings in the enclosed consolidated balance sheets at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	Asset		Liabilities	
	2014	2013	2014	2013
Current taxes	2,252	2,635	1,092	893
Deferred taxes	69,573	57,757		
For commissions	166	114		
For derivatives	10,429	10,797		
For impairment value corrections	42,719	20,484		
Tax credits	16,259	26,362		
	71,825	60,392	1,092	893

As a consequence of the Corporate Income Tax regulations applicable to the Group, certain differences arose in the financial years 2014 and 2013 between accounting and tax criteria recorded in deferred taxes when calculating and recognizing the corresponding Corporate Income Tax.

20. OTHER ASSETS AND OTHER LIABILITIES

The detail of Other assets at December 31, 2014 and 2013 mainly includes the variable commission accrued by each Securitization fund as an operative result of such Fund, and calculated as the difference between income and expenses, based on the principle of accrual accounting criterion applicable by the Group on its Balance.

The cancellation of the writing off of assets of Funds UCI 10 to 17 is translated on a change of calculation criterion for the results of such Funds. The incorporation of the variable accrued and unpaid commission by each Securitization fund to consolidated financial statements implies retroactively registering such fund's operative results. This fact leads to the registration, at December 31, 2014, of an asset by approximately 425 million Euros (415 million Euros at December 31, 2013), related to the variable commission payable for all securitization funds which assets have been incorporated to the consolidated Balance.

On the basis of prudence criteria, applied for assets granted or received as payment of debts included on securitization funds, criteria contemplated on Circular 4/2004 which are fully applied by UCI to the entire asset portfolio on its balance sheet, Directors estimate that such amount will be recovered on coming years.

The principle applicable by UCI for each fund which assets continue being written off from the balance sheet is the cash criterion. Payment factors for these funds' variable commissions are determined by operative functioning standards defined on the corresponding issuance leaflets for such funds.

Also, this caption includes balances booked as provision for a total amount of 1,579 thousand Euros (1,399 thousand Euros in 2013) and which provision is included under caption of provision for liabilities and charges on the enclosed consolidated financial statements.

The detail of Other Liabilities at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014	2013
Accruals	11,674	20,239
Other concepts	8,542	12,920
TOTAL	20,216	33,159

Information on payment deferrals to suppliers

In compliance with Law 15/2010, of 5 July, on modification of Law 3/2004, of 29 December, subsequently modified by Law 31/2014, which establish measures against late payment in commercial transactions, which has been developed by resolution of 29 December, by the Spanish Accounting and Auditing Institute (ICAC), on information to be disclosed on the annual accounts in relation to the average period of payment to suppliers, the following should be noted:

- Due to the Company's activities, the required information on the average payment period basically corresponds to payments for service rendering and several supplies.

At December 31, 2014 and 2013, the amount payable to suppliers for trading transactions held after July 7, 2010, validity date of Law 15/2010, and which present a payment deferral above the legally established term (60 days in both periods), as well as payments exceeded during 2014 and 2013, as well as the weighted average period of payments exceeding during both years, is the following:

	2014		2013	
	Amount	% *	Amount	% *
Within the legal term	47,875	100%	37,375	100%
Rest				
Total payments	47,875		37,375	100%
Exceeded weighted average payment (days)	15		15	
Deferrals which exceed the legal term at closing date				

*Total percentage.

21. FINANCIAL LIABILITIES AT AMORTIZED COST

The detail in thousands of Euros at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014	2013
Loans and advances to credit institutions	8,428,025	8,445,754
Deposits from other creditors		
Issued interests	3,293,496	3,544,087
Subordinated liabilities	80,384	80,282
	11,801,905	12,070,123

The detail of financial liabilities at amortized cost as per their residual term at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014	2013
Up to 3 months	6,106,071	6,467,235
Between 3 and 6 months	838,801	742,075
Between 6 months and 1 year	190,881	180,975
Over 1 year	1,292,272	1,055,469
	8,428,025	8,445,754

In 2014, interest rates of live financial liabilities ranged between 0.477% and 2.685%.

In 2013, interest rates of live financial liabilities ranged between 0.565% and 2.719%.

The caption "Deposits from other creditors – issued interests", for an amount of 3,293,496 and 3,544,087 thousand Euros at December 31, 2014 and 2013, respectively, includes 4,920,515 and 5,283,974 thousand Euros, respectively, which correspond to the counterpart of securitizations subsequent to January 1, 2004, for which the risk has not been significantly transferred and, thus, have not been written off from the enclosed balance sheet (see Note 2). This amount is net of bonds issued for securitization funds acquired by the Group for a global amount of 1,627,019 and 1,739,887 thousand Euros at December 31, 2014 and 2013, respectively.

During 2014 and 2013, the Group has carried out several repurchases of securitization bonds of UCI Funds 10-17 through the invitation of all holders of securitization funds to present offers for the sale of their bonds.

Once the term is completed, the entity decided, according to terms established in the invitation, to accept the purchase of securitization bonds, for a total nominal amount of 65,800 (561,114 thousand Euros in 2013).

The liquidation of the purchase of securitization bonds has generated gross capital gains by 10,245 thousand Euros (103,820 thousand Euros in 2013), booked under the caption "Results from financial operations (net)" of the consolidated profit and loss account of 2014.

The purpose of this operation was to improve the liability's management and to strengthen the entity's balance, as well as to provide liquidity to securitization bonds' holders.

The detail of subordinated liabilities and their main conditions at December 31, 2014 is the following:

Financial entity	Due Date	Interest rate	Instalments	Thousands of Euros		
				Non-current liability	Current liability	Total
BS	28/11/2024	Euribor + 0.182	Half-yearly	10,000	33	10,033
BS	28/10/2024	Euribor + 0.188	Half-yearly	17,500	117	17,617
BS	30/05/2023	Euribor + 0.179	Annual	12,500	42	12,542
SAGIP	28/11/2024	Euribor + 0.182	Half-yearly	10,000	33	10,033
SAGIP	28/10/2024	Euribor + 0.188	Half-yearly	17,500	117	17,617
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 0.179	Annual	12,500	42	12,542
Total				80,000	384	80,384

The detail of subordinated liabilities and their main conditions at December 31, 2013 is the following:

Financial entity	Due Date	Interest rate	Instalments	Thousands of Euros		
				Non-current liability	Current liability	Total
BS	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	17,500	68	17,568
BS	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	10,000	31	10,031
BS	30/05/2023	Euribor + 3.75	Half-yearly	12,500	42	12,542
BNP Paribas	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	3,500	13	3,513
BNP Paribas	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	2,000	6	2,006
BNP Paribas PF	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	14,000	53	14,053
BNP Paribas PF	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	8,000	25	8,025
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 3.75	Half-yearly	12,500	42	12,542
Total				80,000	282	80,282

These loans are subordinated in nature for the purpose of their inclusion in the calculation of the UCI Group's net equity and may not be amortized or reimbursed in advance without prior authorization from the Bank of Spain. These loans have a maturity of 10 years have been granted by the Shareholders or entities related with them.

22. ASSET AND LIABILITY HEDGING DERIVATIVES

These captions on the consolidated balance sheets at December 31, 2014 and 2013 break down as follows:

In thousands of Euros.	2014		2013	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Cash flow hedges		36,776		37,444
		36,776		37,444

Cash flows hedges are used to reduce the variability of cash flows (allocable to interest rate) generated by hedged elements. In these hedges, the variable interest rate of liability elements hedged at fixed interest rate is transformed, using interest rate derivatives.

The breakdown per currency, due dates and notional amounts of the captions Liability hedge derivatives of the consolidated balance sheets at December 31, 2014 and 2013 is the following:

In thousands of Euros	2014		2013	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
By currency:				
In Euros		36,776		37,444
		36,776		37,444

The detail of the balance on the caption Liabilities' Hedging Derivatives on the balance sheets at December 31, 2014 is the following:

In thousands of Euros	2014		
	Notional Value	Fair value	
		Asset	Liabilities
Other operations on interest rates:			
Financial swaps	5,362,650		36,776

The detail of the balance on the caption Liabilities' Hedging Derivatives on the balance sheets at December 31, 2013 is the following:

In thousands of Euros	Notional Value	2013	
		Fair value Asset	Liability
Other operations on interest rates:			
Financial swaps	6,100,075		37,444

The notional amount of contracts of Hedging derivatives on assets and liabilities does not imply the risk assumed by the Group since their net position is obtained from the compensation and/or combination of such instruments.

23. ADJUSTMENTS FOR NET EQUITY VALUATION

The detail of this caption on the consolidated balance sheets at December 31, 2014 and 2013 is the following:

In thousands of Euros	2014	2013
Financial assets held for sale:		
Debt securities		
Cash flow hedges	(24,277)	(25,190)
Other valuation adjustments		
	(24,277)	(25,190)

The balance included under Financial assets held for sale corresponds to the net amount of those variations in fair value on financial instruments designed as instruments of such coverage on the portion where such coverage is considered as efficient. Their movement during 2014 and 2013 is the following:

In thousands of Euros	2014	2013
Opening balance	-25,190	-42,203
Additions	913	17,013
Withdrawals	-	-
	-24,277	-25,190

24. EQUITY

The share capital at December 31, 2014 and 2013 amounts to 98,019 thousand Euros, and it is represented by 37,555 thousand registered shares with a nominal value of 2.61 Euros each, issued, subscribed and fully paid up.

The composition of Shareholders at December 31, 2014 and 2013 is as follows:

Banco Santander S.A.	50
BNP Paribas Personal Finance S.A. (France)	40
BNP Paribas, S.A. (France)	10

Legal Reserve

In accordance with the Revised Text of the Capital Corporation Act, entities that obtain profits in a financial year are to transfer 10% of the profit for the year to the Legal Reserve. Such transfers are to be made until the Legal Reserve reaches at least 20% of the paid-up share capital. The Legal Reserve may be used to increase share capital to the extent that its balance is in excess of 10% of the share capital once increased. Until it exceeds 20% of share capital, the Legal Reserve may only be used to compensate losses provided that there are no other reserves available that are sufficient to cover this purpose.

Determination of net equity

As a consequence of the application of the accounting reporting criteria established by the Bank of Spain, the balances for the following headings have to be considered for determining the Group's net equity at December 31, 2014 and 2013:

	2014	2013
Basic equity	422,241	441,641
Second-category equity	89,289	79,769
Deductions basic and second-category equity		
	511,530	521,420
Minimum requirements	478,344	485,843

For the purposes of calculating net equity, the Group presents information that is individual and aggregated with the UCI, S.A. Group Company, in compliance with currently applicable regulations. The calculation of net equity is made by the companies that make up its scope of consolidation.

The compliance with minimum equity in Credit Entities in Spain, both individually and at consolidated group level, is established Circular 3/2008 of Bank of Spain, modified by Circular 9/2010 of December 22, on the determination and control of minimum equity, and Circular 4/2011 of November 30, on equity determination and control, and Circular 7/2012, of November 30.

At December 31, 2014 and 2013, computable individual and Group equity, which where appropriate are calculated on a consolidated basis, exceed the minimum requirements of the abovementioned standard.

Reserves of the Parent Company and Consolidated Companies

The Parent Company's reserves correspond to retained results or losses not compensated from prior years and the positive difference on first consolidation (1989). Reserves in Companies consolidated under the full consolidation method correspond to retained results or losses not compensated from prior years in subsidiaries.

The variation has been the following:

	Balance 2012	Variation in the year	Other variation	Balance 2013	Variation in the year	Exchange Difference	Balance 2014
Parent company	19,972	1,927	44	21,943	-205		21,738
Consolidated companies	308,140	9,089		317,229	5,268	239	322,736
	328,112			339,172			344,474

Non-controlling interests

The variation was as follows:

	Balance 2012	Variation in the year	Balance 2013	Variation in the year	Balance 2014
Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A. Base Central S.A.	44	(44)			
	44	(44)			

25. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH GROUP COMPANIES

The balances with Group Companies at December 31, 2014 and 2013 are the following:

	2014	2013
Loans and receivables-loans and advances to credit institutions		
Santander	32,943	25,300
BNP Paribas	27,348	26,628
Securizations		
Account receivable Managing entity securitization funds	425,180	414,474
Financial liabilities at amortized cost		
Santander	4,248,520	4,249,903
BNP Paribas	4,210,882	4,229,186
BNP Paribas Personal Finance		22,078
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	40,187	12,542
Financial expenses – loans		
BNP Paribas	25,355	25,699
Santander Consumer Finance		83
Santander	34,426	32,400
BNP Paribas Personal Finance	108	275
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	1,002	304
Financial results net-Financial instruments		
Expenses swaps Santander	8,154	14,063
Expenses swaps BNP Paribas	20,503	21,284
Expenses CMS BNP Paribas	1,445	999
Expenses CMS Santander	555	245
Financial income		
Santander	85	71
BNP Paribas	3	2
Fees perceived		
Santander	69	68

26. TAX POSITION

The Group has open for tax audit the tax years 2011 to 2014, both inclusive, in respect of all the taxes applicable to the Group, with the exception of Corporation Tax, which is open for inspection as from the year 2010.

The tax returns involved cannot be considered to be definitive until they have been verified by the Administration or until four years have elapsed since their date of filing.

The UCI Group settles Corporation Tax for the financial years 2014 and 2013 under the consolidated taxation base, in accordance with the provisions of the Ministerial Order of October 3, 1992, without the incorporation of Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., COMPANHIA PROMOTORA UCI and UCI-Mediação de Seguros Unipessoal Lda.

The calculation for the tax charge payable is the following:

	2014	2013
Accounting result before tax	-31,582	-13,426
Results from subsidiaries not included in the tax consolidation	-8,302	2,980
Consolidated accounting result before tax	-39,884	-10,446
Permanent differences	-9	-183
Temporary differences	1,390	20,666
Tax assessment basis	-38,503	10,037
Compensation of tax assessment bases		-2,509
Tax instalment	-11,551	2,259
Others	189	48
Securitization funds' integration effect		2,307
CIT interim payments		-3,210
Tax payable	-11,362	-903

UCI, S.A. AND SUBSIDIARIES (UCI GROUP)

Consolidated Notes to the Financial Statements for the Years 2014 and 2013

The calculation of the tax expense is the following:

	2014	2013
Accounting result before tax	-31,582	-13,426
Results from subsidiaries not included in the tax consolidation	-8,302	2,980
Consolidated accounting result before tax	-39,884	-10,446
CIT previous years Adjustment double taxation		
Permanent differences	-9	183
Total	-39,893	-10,629
Tax expense	-11,968	-3,189
CIT previous years	-128	-1,016
Temporary differences	-	-14,284
Tax expense	-12,096	-18,489

The Group has capitalized incurred tax losses, since the Business Plan expects obtaining gains at short and mid-terms after a period registering significant provisions on the credit and estates portfolios.

27. CONTINGENT COMMITMENTS

The detail of this caption, at December 31, 2014 and 2013 is the following:

	2014	2013
COMMITMENTS		
Commitments – available by third parties	11,565	12,065
For other residing sectors	11,565	12,065

At December 31, 2014 and 2013, there are no contingent commitments in addition to the above. On both dates, amounts available by third parties are not subject to any restriction.

28. INTERESTS AND SIMILAR YIELDS

The detail of this consolidated income statement heading for the financial years ended December 31, 2014 and 2013 is as follows:

	2014	2013
Loans and advances to credit institutions	88	73
Loans and advances to other debtors	263,167	305,671
Doubtful assets	52,546	43,811
Other interests	12,431	11,468
	328,232	361,023

29. INTERESTS AND SIMILAR CHARGES

The detail of this consolidated income statement heading for the financial years ended December 31, 2014 and 2013 is as follows:

	2014	2013
Loans and advances to credit institutions	92,964	82,802
Other interests	41,307	49,342
	134,271	132,144

30. PERSONNEL COSTS

The composition of this heading in the enclosed consolidated income statement is as follows:

	2014	2013
Wages and salaries	24,202	25,846
Contributions to Social Security	7,820	7,723
	32,022	33,569

The average number of the Group's employees, distributed by categories and gender, at December 31, 2014 and 2013, has been the following:

	2014			2013		
	Male	Female	Total	Male	Female	Total
Group III						
A	90	162	252	94	162	256
B	60	72	132	59	64	123
C	49	76	125	57	82	139
Group II						
A	10	11	21	9	11	20
B	4		4	5		5
C	47	54	101	45	52	97
Group I						
A	21	3	24	20	3	23
B	27	4	31	26	4	30
C	10	14	24	10	13	23
Other						
Total	318	396	714	325	391	716

31. OTHER ADMINISTRATION OVERHEADS

The composition of this heading in the enclosed consolidated income statement is as follows:

	2014	2013
On properties, installations and materials	7,305	5,928
Information technology	1,129	1,029
Communication	1,529	
Advertising and Propaganda	2,406	3,261
Legal and lawyers' fees	4,490	4,864
Insurance premiums	384	293
Representation costs and personnel's trips	1,202	
Membership fees	39	
Sub-contracted administrative services	3,297	2,389
Local levies and taxes	1,463	8,312
Other charges	22,365	18,554
	45,609	44,630

32. EXPLANATION ADDED FOR TRANSLATION TO ENGLISH

These consolidated financial statements are presented on the basis of the regulatory financial reporting framework applicable to the Group (see Note 2). Certain accounting practices applied by the Group that conform to that regulatory framework may not conform to other generally accepted accounting principles and rules. In the event of a discrepancy, the Spanish-language version prevails.

4

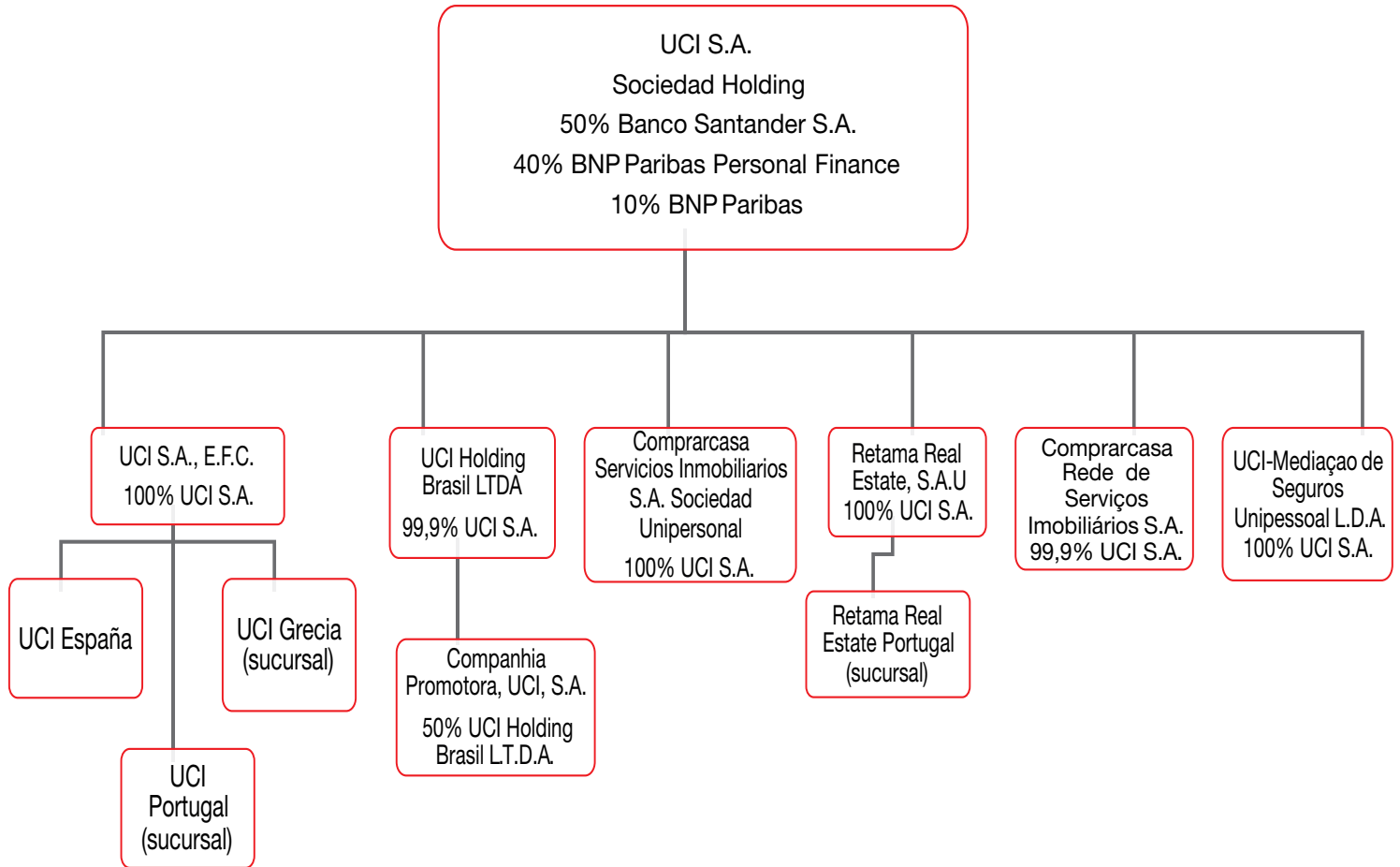
Estructura Organizativa Grupo UCI
Consejos de Administración
Grupo UCI. Comité de Dirección y Comité Ejecutivo
UCI Portugal. Comité de Dirección y Comité Ejecutivo
UCI Grecia. Comité Ejecutivo
Companhia Promotora UCI. Comité Ejecutivo
Relación de Oficinas UCI
Internet

UCI Group Organizational Structure
Boards of Directors
UCI Group. Management Committee and Executive Committee
UCI Portugal. Management Committee and Executive Committee
UCI Grecia. Executive Committee
Companhia Promotora UCI. Executive Committee
List of UCI Branch Offices
Internet

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA GRUPO UCI A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

UCI Group Organizational Structure at December 31, 2014

Grupo UCI: Sociedades Filiales, Participadas y Sucursales 2014 UCI Group: Affiliated and Subsidiaries Entities and Branches 2014



UCI, S.A.

Presidente - Chairman

Matías Rodríguez Inciarte

Vicepresidente segundo de Banco Santander
Second Vice Chairman of Banco Santander

Consejero – Member of the Board

José María Espí Martínez

Director General de Riesgos de Banco Santander
Risk Executive Vice President of Banco Santander

Consejero - Member of the Board

Thierry Laborde (1)

Consejero Delegado de BNP Paribas Personal Finance
Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance

Consejero - Member of the Board

Alain Van Groenendael (2)

Subdirector General BNP Paribas Personal Finance
Deputy Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración – Secretary of the Board

Eduardo Isidro Cortina Romero

Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI
Head of Legal Department and Compliance Officer of UCI

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

Presidente - Chairman

José María Espí Martínez

Director General de Riesgos de Banco Santander
Risk Executive Vice President of Banco Santander

Consejero - Member of the Board

Thierry Laborde (1)

Consejero Delegado BNP Paribas Personal Finance y miembro del Comité Ejecutivo del Grupo BNP Paribas
Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance and Member of the BNP Paribas Group Executive Committee

Consejero - Member of the Board

Alain Van Groenendael (2)

Subdirector General BNP Paribas Personal Finance
Deputy Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración - Secretary of the Board

Eduardo Isidro Cortina Romero

Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI
Head of Legal Department and Compliance Officer of UCI

A fecha de publicación • Up to date publication

(1) Director General Adjunto de BNP Paribas
Deputy Chief Operating Officer of BNP Paribas Group

(2) Presidente de BNP Paribas Personal Finance
Chairman of BNP Paribas Personal Finance

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Board of Directors at December 31, 2014

Comprarcasa Servicios Inmobiliarios S.A.

Presidente - Chairman

Roberto Colomer Blasco

Director General de UCI

Chief Executive Officer of UCI

Consejero – Member of the Board

José Manuel Fernández Fernández

Subdirector General Área Comercial de UCI

Chief Operating Officer Sales Area of UCI

Consejero – Member of the Board

Philippe Laporte

Subdirector General Financiero, Tecnología y Clientes de UCI

Chief Operating Officer Financial, IT & Customer Service of UCI

Consejero – Member of the Board

José Antonio Borreguero Herrera

Director de Informática de UCI

IT Manager of UCI

Consejero – Member of the Board

Jaime Cabrero García

Presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Chairman of Council of Spanish Associations of Real Estate Agents

Consejero – Member of the Board

Fernando García Erviti

Consejero - Secretario del Consejo – Member-Secretary of the Board

Eduardo Isidro Cortina Romero

Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI

Head of Legal Department and Compliance Officer of UCI

CCPT – Comprarcasa, Rede Servicios Inmobiliarios S.A.

Presidente - Chairman

Roberto Colomer Blasco

Director General UCI

Chief Executive Officer of UCI

Consejero – Member of the Board

Pedro Megre

Director General UCI Portugal

General Manager of UCI Portugal

Consejero – Member of the Board

Luis Mário Nunes

Director General de Comprarcasa Portugal

General Manager of Comprarcasa Portugal

Consejero – Member of the Board

Luis Carvalho Lima

Presidente de la Dirección Nacional de APEMIP

Chairman of National Board of Directors of APEMIP

Consejero – Member of the Board

Vasco Morgadinho dos Reis

Vice Presidente de la Dirección Nacional de APEMIP (asesor)

Vice-Chairman of National Board of Directors of APEMIP (advisor)

Secretario del Consejo – Secretary of the Board

Manuel Alberto Lourenço Caldas

Responsable de Asesoría Jurídica de UCI Portugal

Head of Legal Department of UCI Portugal

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2014

Board of Directors at December 31, 2014

UCI Holding Brasil L.T.D.A.

Administrador Delegado – CEO

Eric Klesta

Subdirector General de UCI

Chief Operating Officer of UCI

Companhia Promotora, UCI, S.A.

Presidente – Chairman

Jose Antonio Carchedi

Vicepresidente – Vice Chairman

Roberto Colomer Blasco

Director General UCI

Chief Executive Officer of UCI

Consejero – Member of the Board

Eric Klesta

Subdirector General de UCI

Chief Operating Officer of UCI

Administrador Delegado de UCI Holding Brasil L.T.D.A.

CEO UCI Holding Brazil L.T.D.A.

Administrador de la Sociedad – Company Manager

Luis Felipe Carchedi

Director de Operaciones UCI Brasil

Operations Director UCI Brazil

GRUPO UCI. COMITÉ DE DIRECCIÓN Y EJECUTIVO*

UCI Group. Management and Executive Committee

Comité de Dirección Management Committee

Roberto Colomer Blasco
Director General
Chief Executive Officer

José Manuel Fernández Fernández
Subdirector General Área Comercial
Chief Operating Officer Sales Area

Eric Klesta
Subdirector General y Administrador Delegado de UCI Holding Brasil L.T.D.A.
Chief Operating Officer and CEO of UCI Holding Brazil L.T.D.A.

Philippe Laporte
Subdirector General Financiero, Tecnología y Clientes
Chief Operating Officer Financial, IT & Customer Service

Ángel Aguilar Otero
Director de RRHH
Head of Human Resources

Rodrigo Malvar Soto
Director de Riesgo
Risk Manager

Olivier Rodríguez
Director Intervención General
Finance Manager

Comité Ejecutivo Executive Committee

Anabel del Barco del Barco
Directora de Canal Directo
Direct Channel Manager

José Antonio Borreguero Herrera
Director de Informática
IT Manager

Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer
Secretario del Consejo de Administración
Head of Legal Department and Compliance Officer
Secretary of the Board of Directors

Fernando Delgado Saavedra
Director de Marketing
Marketing Manager

Francisco José Fernández Ariza
Director General de Comprarcasa España
General Manager of Comprarcasa España

Cecilia Franco García
Directora de Clientes
Head of Customer Service

José García Parra
Director Comercial
Commercial Manager

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal
General Manager of UCI Portugal

Tomás Luis de la Pedrosa Masip
Director de Control Interno
Head of Internal Control

Miguel Ángel Romero Sánchez
Director Área de Recuperaciones
Debt Collection Manager

* A fecha de publicación • Up to date publication

UCI PORTUGAL. COMITÉ DE DIRECCIÓN Y EJECUTIVO*

UCI Portugal. Management and Executive Committee

Pedro Megre

Director General

General Manager

Comité de Dirección. Management Committee

Greg Delloye

Director de Riesgo y Financiero

Risk and Finance Manager

Comité de Dirección. Management Committee

José Portela

Director de Clientes

Customer Service Manager

Comité de Dirección. Management Committee

Carlos Vintem

Director Comercial y Marketing

Commercial and Marketing Manager

Comité de Dirección. Management Committee

Luis Nunes

Director General Comprarcasa

General Manager of Comprarcasa Portugal

Pedro Pereira

Director de Marketing

Marketing Manager

* A fecha de publicación • Up to date publication

UCI GRECIA. COMITÉ EJECUTIVO*
UCI Greece. Executive Committee

Pedro Megre

Director General de UCI Portugal
General Manager UCI Portugal

Aris Arvanitakis

Director General
General Manager

Dylan Boyle

Director de Recuperaciones
Collection Manager

Thanasis Diorelis

Director de Prevención y Comercialización
de Inmuebles
Prevention & Property Sales Manager

Thanasis Philippou

Director Financiero
Finance Manager

COMPANHIA PROMOTORA UCI S.A. COMITÉ EJECUTIVO*
Companhia Promotora UCI S.A. Executive Committee

Luis Felipe Carchedi

Director de Operaciones
Operations Director

Eric Klesta

Director Comercial y Financiero
Sales and Finance Director

* A fecha de publicación • Up to date publication

RELACIÓN DE OFICINAS UCI

List of UCI Branch Offices

ESPAÑA • SPAIN

Servicios Centrales • Head Office

Retama 3, 7ª - Edificio Ejesur-
28045 Madrid
Tel.: 91 337 37 37
Fax: 91 337 37 38

ANDALUCÍA

ALMERÍA INMUEBLES

General Tamayo, 1 - 2ª plta.
04004 Almería
Fax: 95 095 10 51

CÓRDOBA

Pza. de las Tendillas, nº 5 - 1º
14002 Córdoba
Fax: 957 78 05 03

JEREZ

Marqués Casa Domecq, 15 - 1ªA
11403 Jerez de la Frontera - Cádiz
Fax: 956 92 19 97

MÁLAGA

Trinidad Grund, 37 - 1º
29001 Málaga
Fax: 95 123 21 30

MÁLAGA COSTA DEL SOL

Trinidad Grund, 37 - 1º
29001 Málaga
Fax: 95 123 21 31

SEVILLA CENTRO

Avda. Ramón y Cajal, s/n. 4ª - Módulo 15
Edificio Viapol, portal A
41018 Sevilla
Fax: 95 432 33 70

SEVILLA OESTE

Avda. Ramón y Cajal, s/n. 4ª - Módulo 15
Edificio Viapol, portal A
41018 Sevilla
Fax: 95 432 33 72

ARAGÓN

ZARAGOZA

Coso, 51 - 2º
50001 Zaragoza
Fax: 976 36 08 87

ASTURIAS

ASTURIAS

Celestino Junquera, 2 - Ofic.17
33202 Gijón - Asturias
Fax: 984 24 05 52

BALEARES

BALEARES

Pza. del Olivar, 1 - 1º
07002 Palma de Mallorca
Fax.: 971 57 05 76

CANARIAS

CANARIAS

Venegas, 2, 1ª plt., oficina 8, 9 y 10
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Fax: 928 98 07 22

CATALUÑA

BARCELONA CENTRO

Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 93 29

BARCELONA SUR

Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 93 27

CATALUÑA NORTE

Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 95 50

CATALUÑA SUR

Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 93 26

GALICIA

GALICIA

Colón, 33-35 - 5º B
36201 Vigo - Pontevedra
Fax: 986 16 55 96

MADRID

MADRID CORREDOR DEL HENARES

Rosario Pino, 14 - 16, 7º Izq. (Torre Rioja)
28020 Madrid
Fax: 91 141 32 83

MADRID CASTELLANA

Rosario Pino, 14 - 16, 7º Izq. (Torre Rioja)
28020 Madrid
Fax: 91 141 32 87

MADRID OESTE

Méndez Álvaro, 56 - 2º Espacio 1
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 89

MADRID CENTRO

Méndez Álvaro, 56 - 2º Espacio 1
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 93

MADRID SUR

Méndez Álvaro, 56 - 2º Espacio 1
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 55

MURCIA INMUEBLES

Gran Vía Escultor Francisco Salzillo, 11 - 1ª plt. Dcha.
30004 Murcia
Fax: 968 97 05 57

VALENCIA

ALICANTE INMUEBLES

Avda. Maisonave, 19 - 4ª
03003 Alicante
Fax: 965 99 08 30

VALENCIA

Colón, 60, 6ª plta., letras C y D
46004 Valencia
Fax: 96 112 82 09

RELACIÓN DE OFICINAS UCI

List of UCI Branch Offices

PORTUGAL

Servicios Centrales • Head Office

Avenida Eng. Duarte Pacheco
Torre 1, 14º. Amoreiras
1070-101 Lisboa
Tel.: 21 383 50 00
Fax: 21 383 50 98

LISBOA

Avenida Eng. Duarte Pacheco
Torre 1, 14º. Amoreiras
1070-101 Lisboa
Tel.: 213 835 050
Fax: 213 835 051

OPORTO

Praça Do Bom Sucesso Nº 123/131,
Edif. Península, 3º Andar Sala 306
4150-146 - Porto
Tel.: 226 198 230
Fax: 226 163 016

ALMADA

Rua Galileu Saúde Correia, 7b, Piso-1 Dto
2800-691 Almada
Tel.: 212 269 911
Fax: 212 249 456

OEIRAS

Taguspark, Parque De Ciência e Tecnologia, Núcleo
Central 100, Sala 76
2740-122 Oeiras
Tel.: 214 849 640
Fax: 214 840 590

ALGARVE

Av. Vilamoura XXI, Edifício Portal, Bloco B, 1º D e E,
Vilamoura
8125-406 Quarteira
Tel.: 289 891 090
Fax: 289 891 099

ALVERCA

Edif. Prestige, E.N. 10, Nº 23, 3º
2615-130 Alverca
Tel.: 210 994 239
Fax: 210 994 248

MADEIRA

Edif. Diogos II, Av. Arriaga, nº 50 – 2º piso
Sala 6
9000-064 Funchal
Tel.: 291 098 083
Fax: 291 228 015

SUPERLINHA

Tel.: 808 21 00 21
Fax: 808 26 00 26

GRECIA • GREECE

Servicios Centrales • Head Office

5 Angelou Pirri street,
11527 Athens
Tel: 210 749 18 00
Fax: 210 775 91 54

BRASIL • BRAZIL

Servicios Centrales • Head Office

Avenida de Cristobal Colón, nº 3000
Porto Alegre
Tel.: (51) 3018-9700

www.uci.com

www.uci.es

www.uci.pt

www.uci.gr

www.ucibrasil.com.br

www.comprarcasa.com

www.comprarcasa.pt

www.lahipotecaresponsable.com

www.hipotecas.com

www.ucinet.net

www.creditohabitacao.com

www.alquilarcasa.com

www.arrendarcasa.pt

