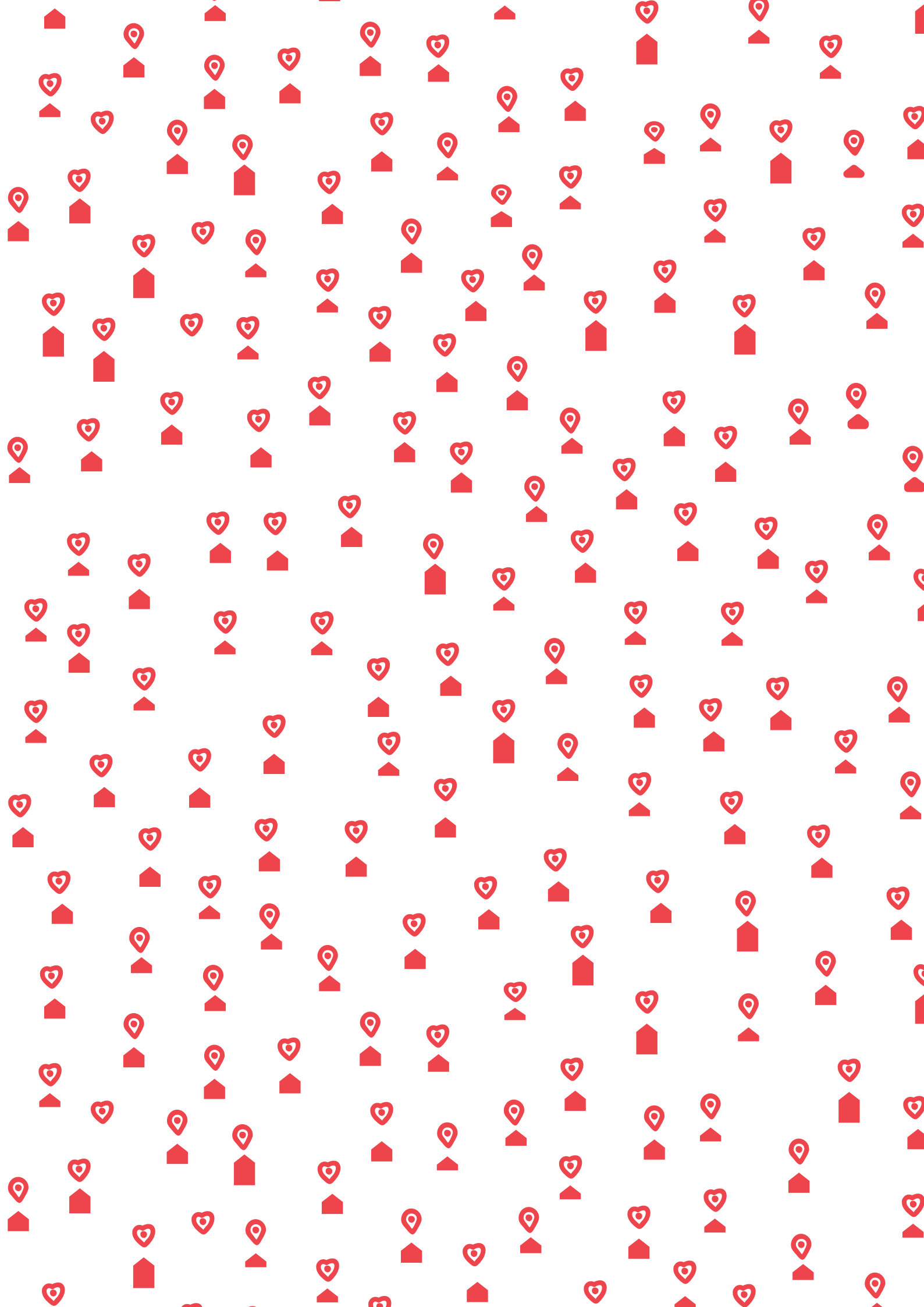
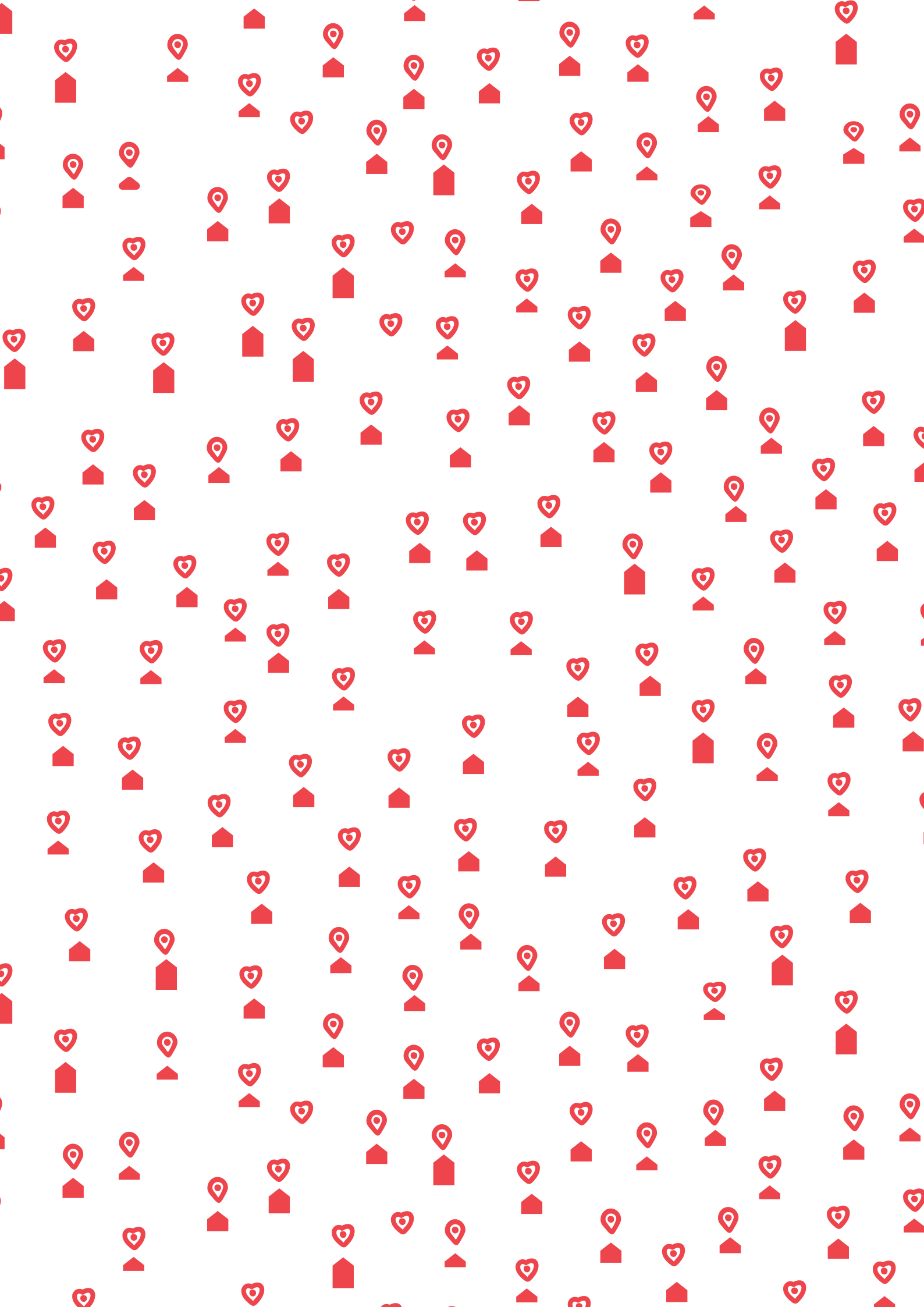


INFORME ANUAL **16.**

UCI.





1 Mensajes de los directores

Mensaje de Roberto Colomer

8

Mensaje de Philippe Laporte

10

2 Entorno global y grupo UCI

UCI en un año

14

Principales Magnitudes

16

Entorno Económico Mundial

24

Grupo UCI

42

Responsabilidad Social Corporativa

48

informe anual 2016

3 Informe económico y financiero

Informe de Gestión
Consolidado

59

Informe Auditoría

68

Cuentas Anuales

77

4 Organización corporativa

Estructura Organizativa
Grupo UCI 2015

175

Consejos de
Administración

176

Grupo UCI. Comité de
Dirección y Comité
Ejecutivo

180

UCI Portugal. Comité
de Dirección y Comité
Ejecutivo

182

UCI Grecia. Comité
Ejecutivo

183

Companhia Promotora
UCI. Comité Ejecutivo

184

Relación de Oficinas
UCI

185

Relación de Oficinas
Hipotecas.com

187

Relación de Direcciones
Web

188



1 Mensajes de los directores

Mensaje del Director General

A nivel macroeconómico, 2016, aun con los cambios políticos inesperados como el Brexit o la llegada de Donald Trump a la presidencia de EEUU, ha sido un buen año para la economía española, al registrarse tasas de crecimiento superiores a las del resto de la eurozona.

En este contexto, los sectores inmobiliario e hipotecario han confirmado la recuperación iniciada en 2014, con un crecimiento de las compraventas del 13,6% y un incremento del precio medio de la vivienda del 1,5%, mientras que los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda aumentaron un 14%.



Roberto Colomer
Director General



“La misión del Grupo UCI es ser líder en financiación inmobiliaria especializada, dando respuesta a la demanda de acceso a vivienda con productos responsables y transparentes.”

En 2016, el Grupo UCI ha formalizado nuevos préstamos hipotecarios por importe de 373 millones de euros, con un crecimiento del 33% respecto al año anterior. La marca Hipotecas.com, orientada al canal internet, ha experimentado un crecimiento del 80% respecto a 2015.

Con los tipos de interés en niveles históricamente mínimos, el Grupo UCI ha seguido fomentado soluciones sencillas, personalizadas y transparentes, centradas esencialmente en productos a tipo fijo y mixto, que ya suponen más del 70% de la producción. Además, se ha mantenido la estrategia de ausencia de vinculaciones para la contratación de un préstamo hipotecario.

En el mercado secundario, UCI volvió en 2016 a situarse como el principal actor del mercado de titulización en España, habiendo realizado dos operaciones con un importe total de 1.000 millones de euros.

A nivel financiero el Grupo UCI ha alcanzado un resultado consolidado después de impuestos de 6,30 millones de euros, compatible un dotación extraordinaria de provisiones genéricas de 34,9 millones de euros, a lo largo del ejercicio.

Uno de los mayores retos actuales de la banca es la transformación digital. En este sentido, UCI ha seguido desarrollando herramientas novedosas orientadas a la mejorar la calidad y la transparencia de los procesos, en este sentido se ha generalizado el uso de la firma digital para la documentación precontractual y se han creado nuevas herramientas informáticas para mejorar la información precontractual, de simulación y comparación. Además, en el mes de enero 2016 entró en vigor el acuerdo firmado por UCI con el Consejo General del Notariado en diciembre de 2015, cuyo objetivo era reforzar la transparencia en la formalización de nuevos préstamos hipotecarios.

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



Mensaje del Subdirector General

En 2016, la economía mundial creció un 1,6%, frente al 2,6% en 2015. Dicha caída estuvo determinada por la desaceleración de algunas de las economías con más peso en la economía global. La mejora continua del entorno económico en España, con un crecimiento superior al del resto de la Eurozona y en torno al 3% permitió que la actividad comercial de UCI se haya desarrollado en condiciones más favorables que en años precedentes. Además, el crecimiento de la economía portuguesa también permitió que la actividad comercial en Portugal haya contribuido de forma favorable a la mejora de los resultados del Grupo. En este contexto, la producción consolidada de nuevos créditos hipotecarios en España creció un 33% situándose en 373 millones de euros. Por su parte, la producción en Portugal creció un 23% hasta situarse en 118 millones de euros.

La inversión crediticia global gestionada sobre el conjunto de los países en los que UCI tiene presencia se situó al cierre del ejercicio en 11.233 millones de euros mejorando ligeramente su cuota de mercado crediticio en España y Portugal.

El beneficio atribuido del grupo UCI ascendió a 6,30 millones de euros. El Grupo alcanzó estos resultados gracias al avance de los ingresos y al control de gastos. Durante 2016 también mejoraron los principales indicadores de riesgo del Grupo. La tasa de cobertura se mantuvo en niveles elevados a 24,6%, la tasa de mora global descendió hasta el 9,69% y en paralelo el coste de riesgo bajo de 100pb sin tener en cuenta la dotación de 34,50 M€ de provisión genérica en el año.

“La producción consolidada de nuevos créditos hipotecarios en España creció un 33% situándose en 373 millones de euros.”

“A lo largo de 2016, el volumen de títulos hipotecarios admitidos en el mercado secundario aumentó un 22,9% respecto a 2015.”

La mejora continua del resultado es consecuencia de la reducción de las necesidades de provisiones del ejercicio, del impacto positivo sobre el margen de las operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo y de la contribución positiva de la producción nueva.

A lo largo de 2016, el volumen de títulos hipotecarios admitidos en el mercado secundario español aumentó un 22,9% respecto a 2015 con fuertes apreciaciones en los precios en todos los segmentos de activos demostrando un aumento de la actividad y apetito de los inversores. Por su parte UCI, tras reabrir el mercado de las titulizaciones hipotecarias en España en mayo de 2015 con Prado I, logró titular en 2016 960 millones en préstamos hipotecarios de máxima calidad con los Fondos de Titulización RMBS Prado II y Prado III consiguiendo en 18 meses más de 1.000 millones de nueva financiación sobre una base importante de inversores institucionales de diferentes países y jurisdicciones.

Espero que el Informe Anual le resulte de interés.



Philippe Laporte
Subdirector General
Financiero, Tecnología
y Clientela

**poder hablar
donde y cuando
tú quieras.**

**a tu
lado**



2

**Entorno
Global y
Grupo UCI**

UCI. en un año

cifras



373 M€

producción consolidada



+33%

crecimiento respecto al 2015



+80%

crecimiento de Hipotecas.com

255 M€ + **118 M€**
España Portugal

20% de la producción en España

clientes



Desde 1989 hemos conedido hipotecas a más de

300.000 clientes



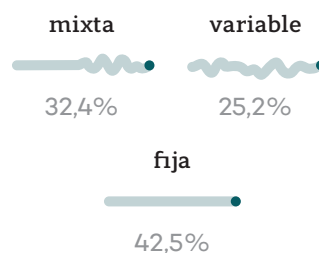
97%

de nuestros clientes nos recomienda*

*Encuesta realizada a clientes que firmaron su hipoteca entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 por Konecta BTO.



Apostamos por la financiación a tipo fijo



a tu lado

tú eliges

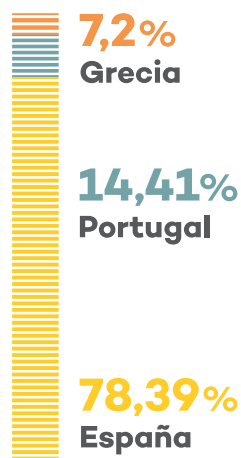
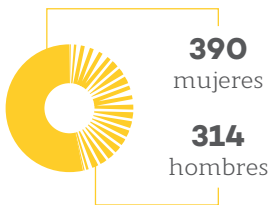
compra responsable

empleados



704

empleados
en plantilla



+29.692

horas de
formación



33

formaciones
presenciales

+

50

cursos
online

hitos



Nuevo modelo de relación con los clientes basado en **la transparencia y el acompañamiento** de principio a fin.

reinventa
RED



UCI emitió dos nuevas operaciones de titulización por un importe de **1.000 millones de euros**.

Prado II &
Prado III



Lanzamiento de **UCI Contigo** en España y **Cliente Prime** en Portugal, programas de fidelización para los clientes de la entidad.

UCI **con
tig**



UCI se convierte en representante de la **NAR** en España a través del club **Spanish International Realty Alliance**.

SIRA

Principales Magnitudes

DATOS SIGNIFICATIVOS	Euros 2016	Euros 2015	Variación
Producción Consolidada (M)	373,2	279,9	33,4%
Producción España (M)	254,7	183,3	38,9%
Producción Portugal (M)	117,9	95,6	23,2%
Producción Grecia (M)	0,7	0,9	-27,2%
Saldos Gestionados Consolidados (M)	11.233,0	11.602,0	-3,2%
Balance España	4.266,7	5.206,6	-18,1%
Balance Portugal	1.080,2	1.072,8	0,7%
Balance Grecia (***)	244,4	254,9	-4,2%
Titulizados Retenidos Balance España (UCI 18)	813,2	866,3	-6,1%
Titulizados Colocados Consolidados Balance España (UCI 10-17 y Prado I-III)	4.569,7	3.914,2	16,7%
Titulizados Colocados Fuera Balance España (UCI 7-9)	258,8	287,2	-9,9%
Nº de Expedientes en Gestión (España, Portugal y Grecia) (***)	121.560	123.790	-1,8%
Nº de Soluciones (ventas+alquileres) Inmuebles Adjudicados (*)	1.783	1.743	40
Nº de Agencias Comerciales e Inmuebles (*)	32	28	4
Consultores Financieros (*)	95	80	15
Nº de Empleados (**)	709	728	-19

(*) España, Portugal y Grecia

(**) Con ETT's y Comprarcasa (España y Portugal)

(***) Incluyendo 0,5 M euros CTLM Grecia (225 expedientes -70%)

DATOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (4/04)

	Euros 2016	Euros 2015	Variación
Margen Bruto (M)	206,45	172,11	20,0%
Margen Financiero (**)	193,20	165,21	16,9%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	13,25	6,91	91,9%
Gastos Generales (M)	45,83	45,17	1,5%
Margen Explotación (M)	160,62	126,94	26,5%
Carga del Riesgo (M)	151,43	135,61	11,7%
IS Diferido (DTA) (M)	0,00	0,00	
Resultado Bruto (antes de impuestos) (M)	9,19	-8,67	
Impuesto (M)	2,70	-1,45	
Resultado Neto Consolidado (M) (***)	6,30	-7,78	

(*) Neto de comisiones (Apertura -Apa-Agente)

(**) Incluyendo capital gain BuyBack 47,1 M€ en 2016 vs 5,1 M€ en 2015

(***) Incluyendo participaciones (-193 K€)

DATOS FINANCIEROS UCI ESPAÑA (4/04)
(Sin contar UCI SPPI)

	Euros 2016	Euros 2015	Variación
Margen Bruto (M)	186,35	152,47	22,2%
Margen Financiero (**)	176,70	148,94	18,6%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	9,65	3,54	172,9%
Gastos Generales (M)	38,27	37,39	2,3%
Margen Explotación (M)	148,08	115,08	28,7%
Carga del Riesgo (M)	143,78	124,11	15,8%
IS Diferido (DTA)	0,00	0,00	
Resultado Bruto (antes de impuestos) (M)	4,30	-9,03	
Impuestos (M)	-0,22	-2,14	
Resultado Neto Consolidado (M)	4,52	-6,89	-165,6%

(*) Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente)

(**) Incluyendo capital gain Buyback 47,1 M euros en 2016 vs 5,1 M euros en 2015

DATOS FINANCIEROS UCI PORTUGAL (4/04)

	Euros 2016	Euros 2015	Variación
Margen Bruto (M)	15,26	14,94	2,1%
Margen Financiero	12,67	12,52	1,2%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	2,59	2,43	6,8%
Gastos Generales (M)	4,54	4,39	3,4%
Margen Explotación (M)	10,72	10,55	1,6%
Carga del Riesgo (M)	5,65	7,93	-28,8%
Resultado Bruto (antes impuestos) (M)	5,07	2,62	93,6%
Impuesto (M)	2,90	0,88	
Beneficio Neto (M)	2,17	1,74	25,1%

(*) Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente)

DATOS FINANCIEROS UCI GRECIA (4/04)

	Euros 2016	Euros 2015	Variación
Margen Bruto (M)	3,79	3,80	-0,1%
Margen Financiero	3,81	3,81	0,0%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	-0,01	-0,01	
Gastos Generales (M)	1,81	1,83	-0,7%
Margen Explotación (M)	1,99	1,98	0,4%
Carga del Riesgo (M)	2,04	3,45	-40,7%
Resultado Bruto (Antes de Impuestos) (M)	-0,06	-1,47	-96,1%
Impuesto (M)	0,00	0,00	
Beneficio Neto (M)	-0,06	-1,47	-96,1%

(*) Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente)

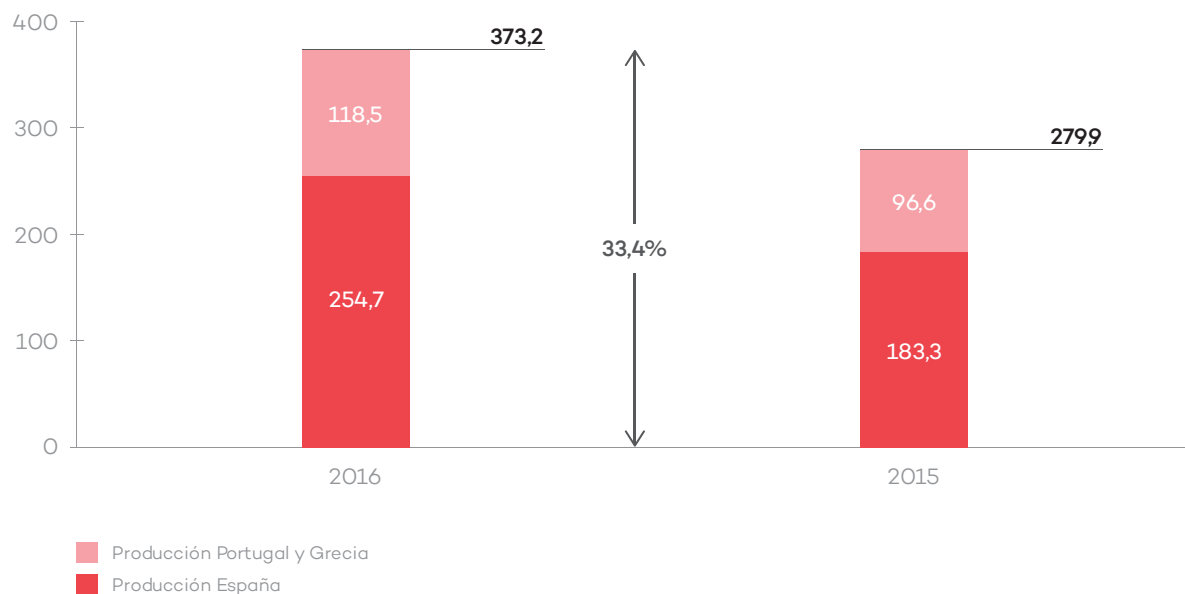
RATIOS DE GESTIÓN CONSOLIDADOS	Euros 2016	Euros 2015	Variación
Capital Suscrito (M)	98,0	98,0	0,0
Reservas (Tier 1 + resultado ejercicio N)	322,8	316,5	6,4
Total Tier 1 Computable	420,8	414,5	6,4
Total Tier 2 (Deuda Subordinada + Excesos Genérica)	114,9	80,4	34,5
Total Recursos Propios (M) Tier 1+ Tier 2 (*)	535,7	494,8	40,9
Coeficiente de Solvencia (Tier 1) (*) (**)	8,0%	7,5%	0,5%
Coeficiente de Solvencia (Total) (**)	10,1%	9,0%	1,2%
R.O.E.	1,5%	-1,8%	3,3%
Activos Dudosos > 90 días Gestionados (M) sin "Subjetivos"	1.088,7	1.196,5	-107,8
Activos Dudosos "Subjetivos" (M)	362,1	444,6	-82,5
Stock de Inmuebles Adjudicados Gestionados (España, Portugal y Grecia)	6.220	6.245	-25
Total Provisiones Cartera Crediticia (M)	356,8	372,7	-15,9
Total Provisiones Genéricas (M)	34,9	0,4	34,5
Total Provisiones Subestándar (M)	14,3	16,2	-1,9
Total Provisiones Específicas (M) sin "Subjetivos"	282,6	322,5	-39,9
Total Provisiones Específicas (M) "Subjetivos"	25,1	33,7	-8,6
Total Provisiones Inmuebles (M)	140,3	153,8	-13,4
Total Provisiones (M)	497,1	526,5	-29,4
% NPL's/Gestionados (Balance + Titulizados) > 90 días sin contar "Subjetivos"	9,69%	10,31%	-62,1
% Dudosos Subjetivos	3,22%	3,83%	-60,9
% Total Dudosos	12,92%	14,14%	-123,0
Tasa Cobertura Dudosos > 90 días + Inmuebles	24,60%	25,90%	-1,4%
Ratio de Eficacia Consolidado	27,30%	25,70%	1,6%

(*) Incorporación del resultado 12m-16 en Tier 1

(**) RWA versión estándar + Riesgo Operacional estándar (desde dic-2015)

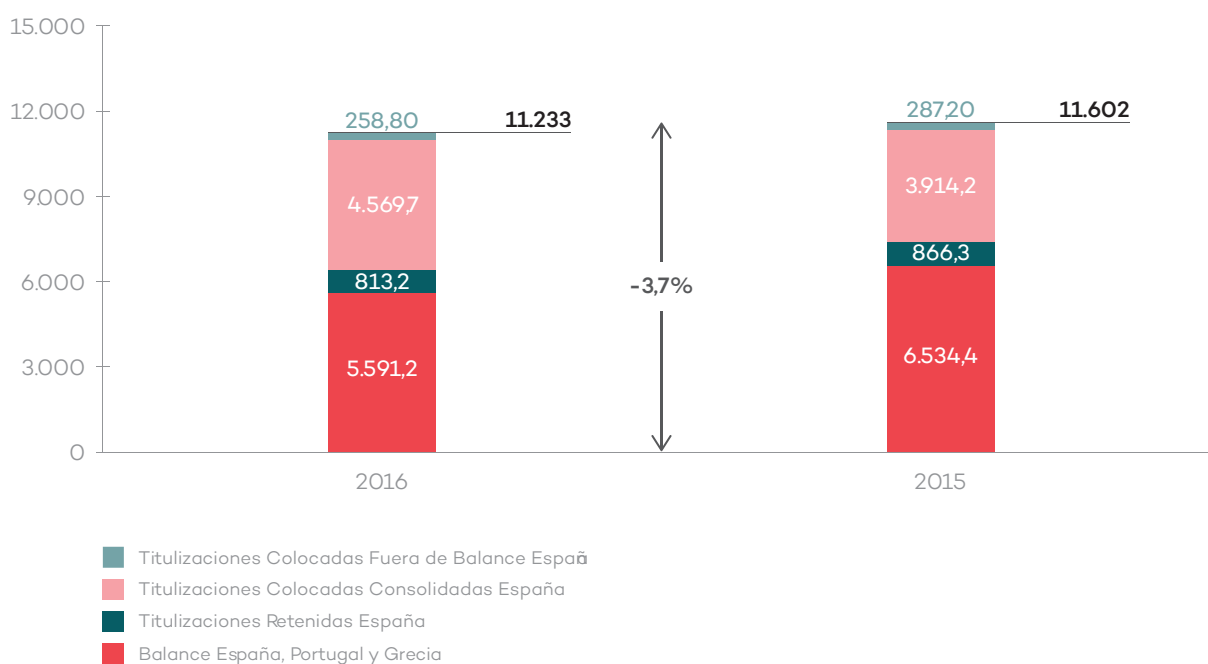
Producción Consolidada

M Euros

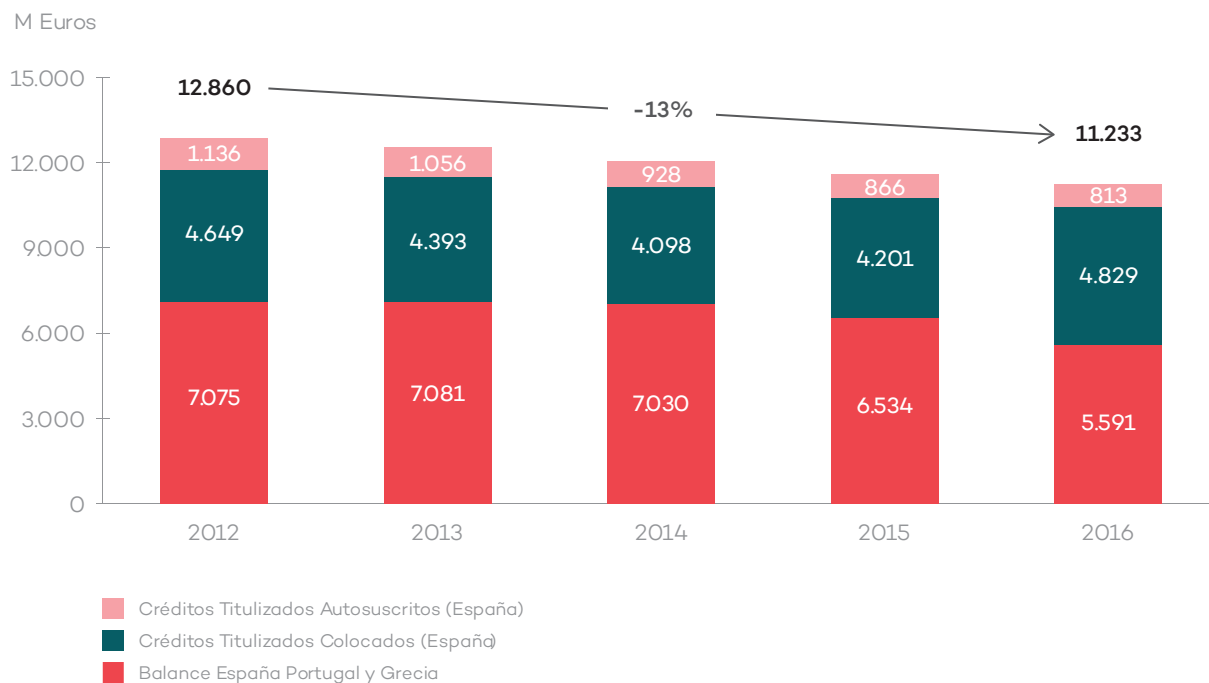


Saldo Vivo Gestionado

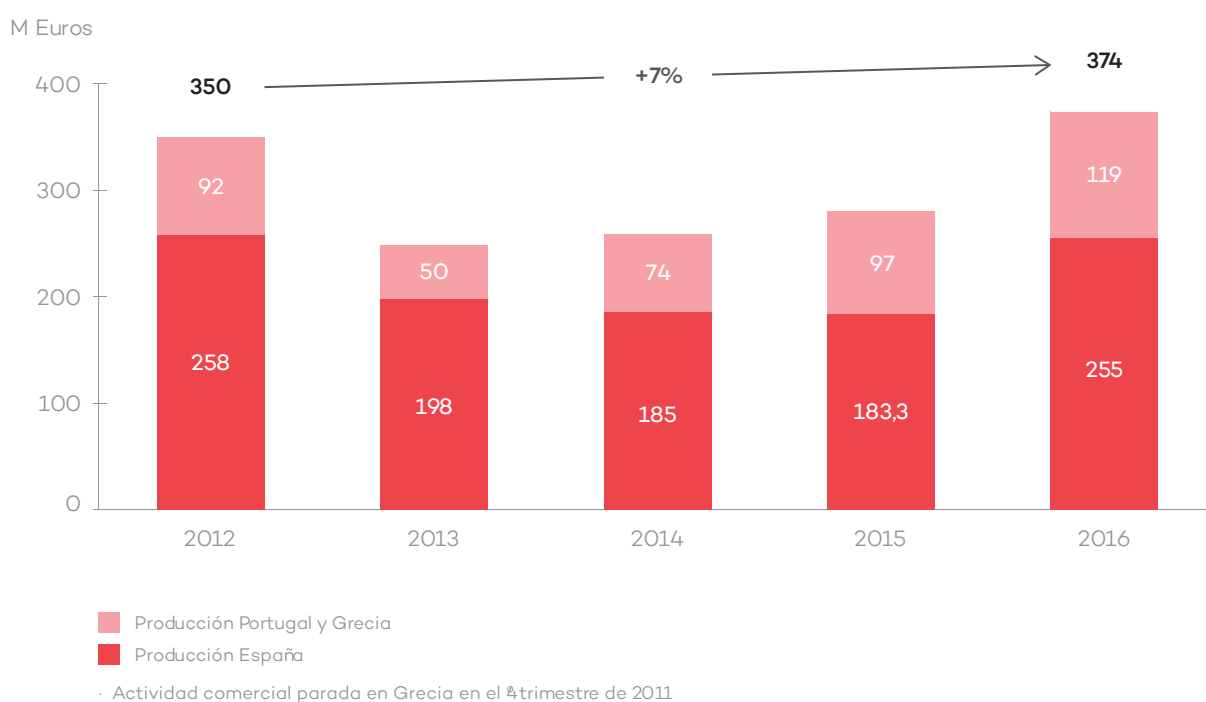
M Euros



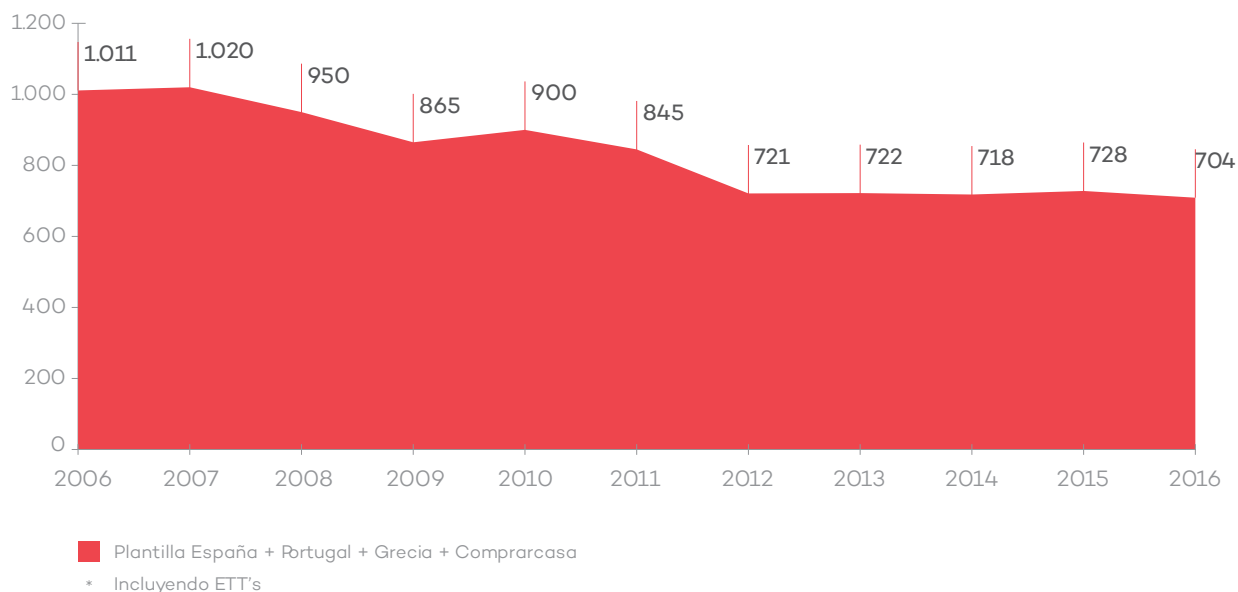
Evolución del Saldo Vivo Gestionado



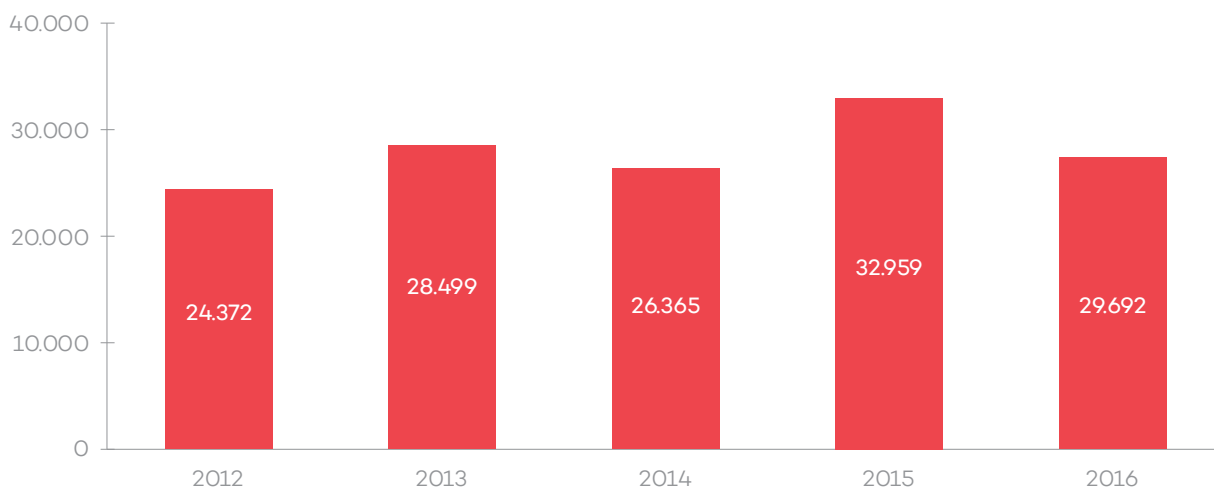
Evolución de la Producción Nueva



Evolución de la Plantilla España, Portugal Grecia y UCI SPPI*



Evolución de las Horas de Formación (horas/año)



A crowd of people, mostly seen from behind, in a blue-tinted setting. A child is being carried on a person's shoulders in the center. The overall atmosphere is busy and public.

**en
tor
no**

**económico
mundial**

Entorno Económico Mundial

2016 estuvo caracterizado por los cambios en la tendencia de los tipos de interés y los acontecimientos políticos inesperados, como el Brexit o la llegada de Donald Trump a la presidencia de EEUU.

En 2016, la economía mundial reflejó un crecimiento del 1,6% (FMI) frente al 2,6% registrado en 2015.

El ritmo de crecimiento de las economías avanzadas perdió fuerza, reflejando una tasa media del 1,6% frente al 2,1% de 2015. Esta caída viene determinada por la desaceleración de algunas de las economías con más peso en la economía global, como la estadounidense y la china, que reflejaron tasas del 1,6% y 6%, respectivamente, frente al 2,6% y 6,9% del ejercicio anterior.

El principal factor de esta desaceleración es el menor crecimiento del consumo interno en las economías desarrolladas y la caída de la inversión. A los anteriores, se unen factores demográficos, geopolíticos y el reciente repunte del proteccionismo.

No obstante, el principal motor de crecimiento en

la mayor parte de las economías desarrolladas ha sido el comercio exterior, influido por los bajos precios del petróleo y la apreciación del dólar.

La economía de EEUU, si bien experimentó un crecimiento del consumo interno y la mejora del mercado laboral, debe su desaceleración a la reducción del comercio exterior (-3,2%) y de la inversión, provocados por la incertidumbre sobre el futuro de la economía, que se ha traducido en una

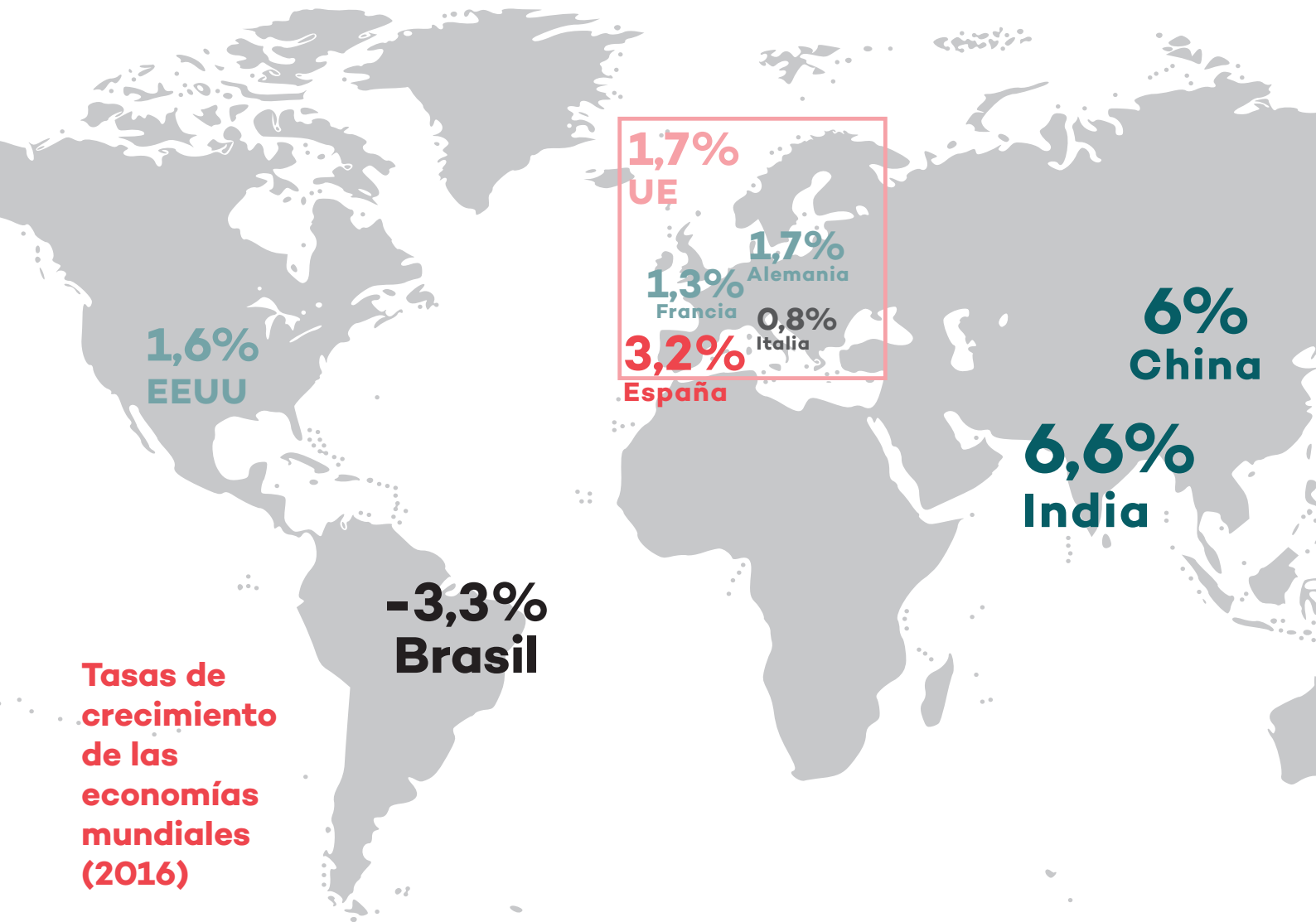
El principal motor de crecimiento en las economías desarrolladas fue el comercio exterior.

elevada volatilidad de los mercados financieros. La Reserva Federal mantuvo su política de estímulos hasta finales

del año, si bien en el mes de diciembre llevó a cabo una subida de los tipos de interés en 25 bps, la segunda en diez años. La FED basó su decisión en la mejora del mercado laboral y la tasa de paro se redujo hasta el 4,9%, su menor nivel en tres años.

Por su parte, la economía de Japón mantuvo el ritmo de crecimiento iniciado en 2015, 0,9% gracias a las exportaciones, que se mantienen como uno de los motores de la economía nipona, y la inversión pública, que ocupó un papel importante durante todo el ejercicio gracias al programa de reforma económica del Ejecutivo.

China, experimentó un crecimiento del 6% frente al 6,9% reflejado en 2015. Su gobierno ha continuado con políticas orientadas a la transición de una economía basada en los servicios, consumo y una menor dependencia sobre las importaciones de materias



Tasas de crecimiento de las economías mundiales (2016)

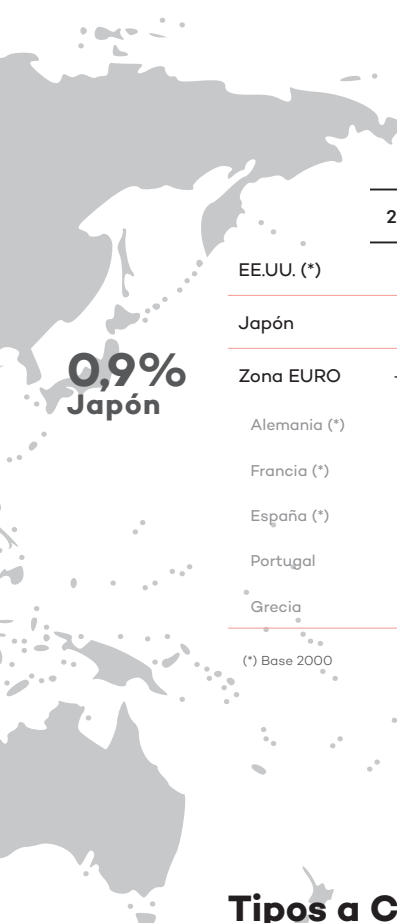
primas y maquinaria, además de la vigorosa expansión del crédito. Entre las economías asiáticas cabe destacar que India siguió creciendo a un buen ritmo en 2016 (6,6%) gracias, entre otros factores, a la caída de los precios de las materias primas y al descenso de la inflación.

Pero no todas las economías emergentes

experimentaron la misma evolución. Brasil continuó en recesión, con un crecimiento negativo de -3,3% en 2016, frente al -3,8% de 2015. Si bien experimenta una mejora paulatina a medida que disminuyen los efectos del abaratamiento de materias primas y la incertidumbre política.

Por su parte, el ritmo de crecimiento de la zona euro

disminuyó con respecto al ejercicio 2015, pasando del 2,0% al 1,7% en 2016. Por países, cabe destacar que la economía española creció más que la media con un 3,2%, mientras que Alemania, Francia e Italia mantuvieron ritmos de crecimiento similares a los de 2015, con un 1,7%, 1,3% y 0,8%, respectivamente. El motivo de estos buenos resultados fue el fuerte crecimiento de las



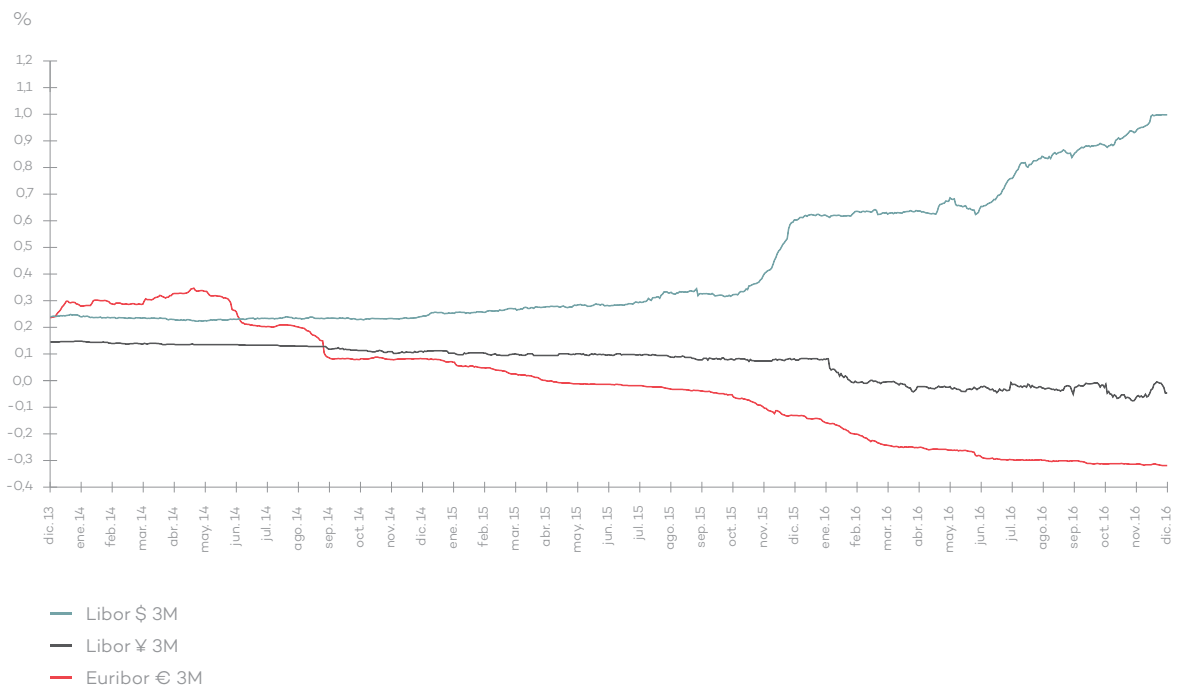
0,9%
Japón

	PIB % Media Anual				Variación Anual Bolsas			Inflación Anual				Desempleo • Media Anual			
	2013	2014	2015	2016	14/'13	15/'14	16/'15	2013	2014	2015	2016	2013	2014	2015	2016
EE.UU. (*)	1,7	2,4	2,6	1,6	8%	-2%	13%	1,5	0,8	0,7	2,1	7,4	6,2	5,3	4,9
Japón	2,0	0,2	1,3	1,0	7%	9%	0%	1,6	2,4	0,2	0,3	4,0	3,6	3,4	3,1
Zona EURO	-0,2	1,2	1,9	1,7	1%	4%	1%	0,8	-0,2	0,2	1,1	12,0	11,6	10,9	10,0
Alemania (*)	0,6	1,6	1,5	1,8	3%	10%	7%	1,2	0,1	0,2	1,7	5,2	5,0	4,6	4,2
Francia (*)	0,6	0,7	1,2	1,1	-1%	9%	5%	0,8	0,1	0,3	0,8	10,3	10,3	10,4	10,0
España (*)	-1,7	1,4	3,2	3,2	4%	-7%	-2%	0,2	-1,0	0,0	1,4	26,1	24,5	22,1	19,6
Portugal	-1,1	0,9	1,6	1,4	-27%	11%	-12%	0,2	-0,3	0,3	0,9	16,4	14,1	12,6	11,2
Grecia	-3,2	0,4	-0,3	0,1	-29%	-24%	2%	-1,8	-2,5	0,4	0,3	27,5	26,5	25,0	23,5

(*) Base 2000

Fuente: Eurostat + UCI

Tipos a Corto Plazo 3 Meses



exportaciones, España (+3,5%), Alemania (+1,2%) e Italia (+1,1%).

2016 también estuvo caracterizado por ser un ejercicio de cambios en la tendencia de los tipos de interés, las intervenciones de los bancos centrales y los acontecimientos políticos inesperados, en particular el Brexit y la llegada de Donald Trump a la presidencia de EEUU.

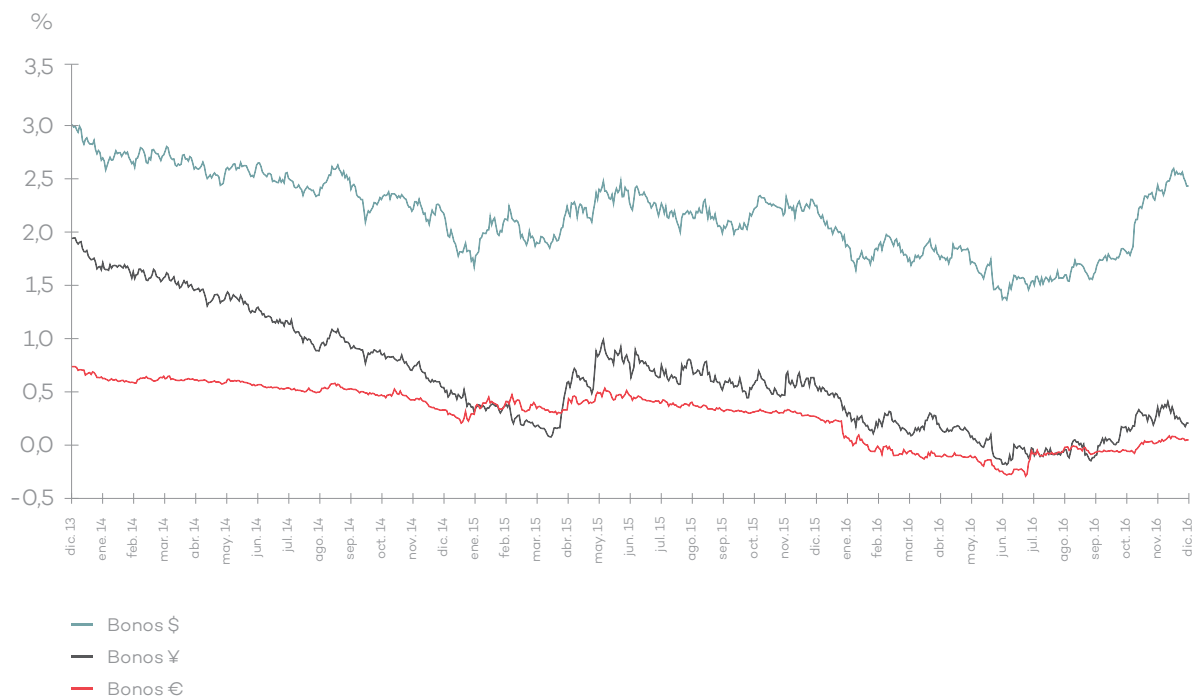
En relación con el mercado de divisas, en 2016 estuvo marcado por las fluctuaciones constantes.

Ante la perspectiva de subida de los tipos de interés por parte de la FED, el dólar se apreció frente al euro, pasando de 1,09 en 2015 a 1,05 al cierre del ejercicio. Por su parte, la libra esterlina alcanzó mínimos respecto a los últimos 30 años, afectada

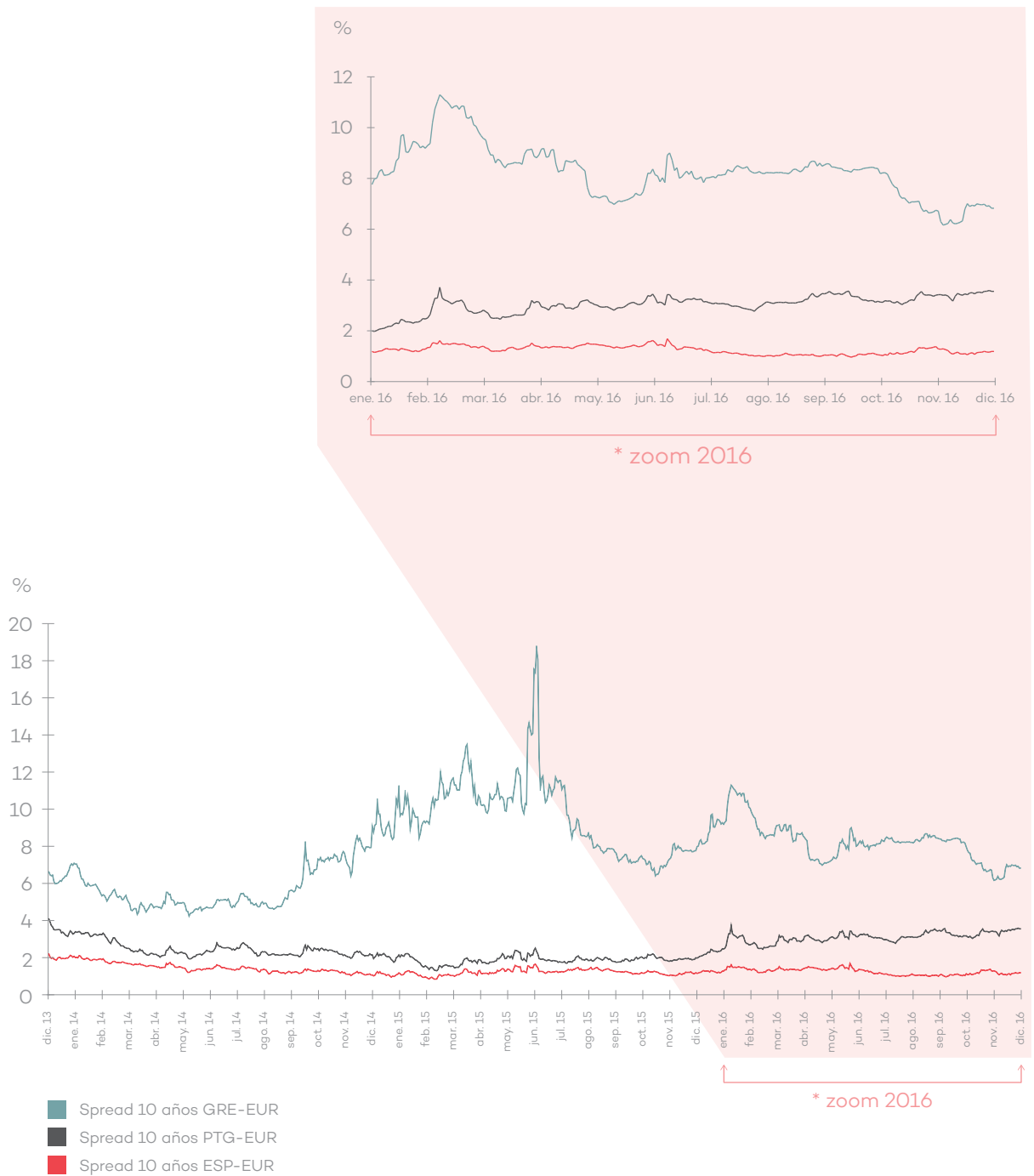
por las perspectivas del Brexit y la incertidumbre generada.

La política monetaria del Banco Central Europeo no experimentó cambios significativos, manteniendo los tipos de interés y los estímulos aplicados ya desde 2015, en un contexto de precios bajos (IPC zona euro a cierre de 2016 de +1,1%) y un crecimiento global controlado.

Tipos a Largo Plazo Bonos 10 Años



Spread Soberano 10 Años España- Portugal-Grecia con Referencia Alemana



Entorno Económico en España

En un contexto mundial de desaceleración económica, la economía española se caracterizó por la fortaleza en el ritmo de crecimiento, superior al del resto de la eurozona con una tasa del 3,2% en el conjunto del año.

Este crecimiento se debe al aumento del consumo doméstico, gracias a una mayor renta disponible, al incremento de la demanda exterior, traducida en el crecimiento de las exportaciones y al gran avance del sector turístico. Además, los bajos precios del petróleo contribuyeron a mantener una balanza de pagos excedentaria.

A todo ello se suman las políticas monetarias expansivas del Banco Central Europeo (BCE), el aumento del consumo público y la constitución de un nuevo gobierno en la segunda mitad del año.

La economía española exportó en 2016 más que nunca. España vendió al

exterior un 1,7% más que en 2015, hasta alcanzar un valor de 254.000 millones de euros en mercancías.

2016 fue un año récord para la creación de empleo. Se crearon 413.900 nuevos empleos.

En volumen, el crecimiento de las exportaciones nacionales fue del 3,5% e, incluso, duplicó las tasas de crecimiento mundial situadas en el 1,7%. Por su parte, la tasa anual del Índice de Precios de Consumo (IPC) general fue la más alta registrada

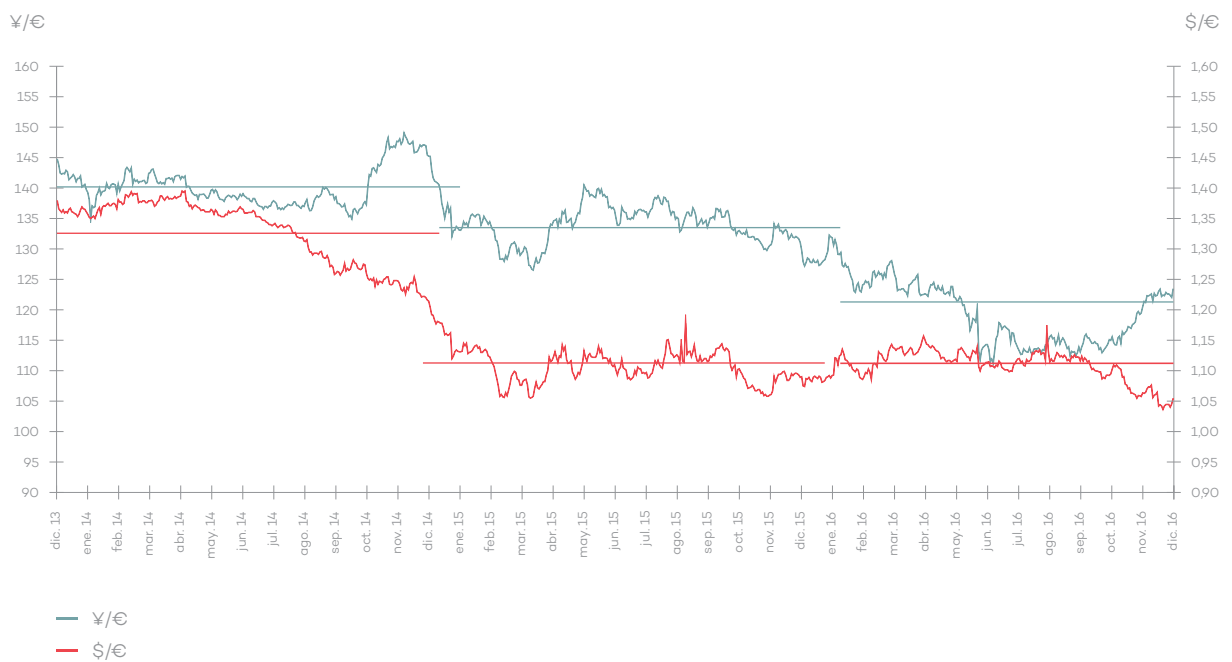
desde julio de 2013, cerrando el año en el 1,4%. 2016 fue un año récord para la creación de empleo. Se crearon 413.900 empleos nuevos y el crecimiento medio fue casi dos puntos porcentuales superior al reflejado en 2015 (1,2%), mostrando una recuperación generalizada en prácticamente todos los sectores de actividad, según la Encuesta de Población Activa (EPA). Este dinamismo del mercado laboral contribuyó al incremento de la renta privada, componente clave del aumento de la demanda interna.

La tasa de desempleo experimentó un recorte de 2,3 puntos en el conjunto de 2016, hasta alcanzar el 18,6% a cierre del año.

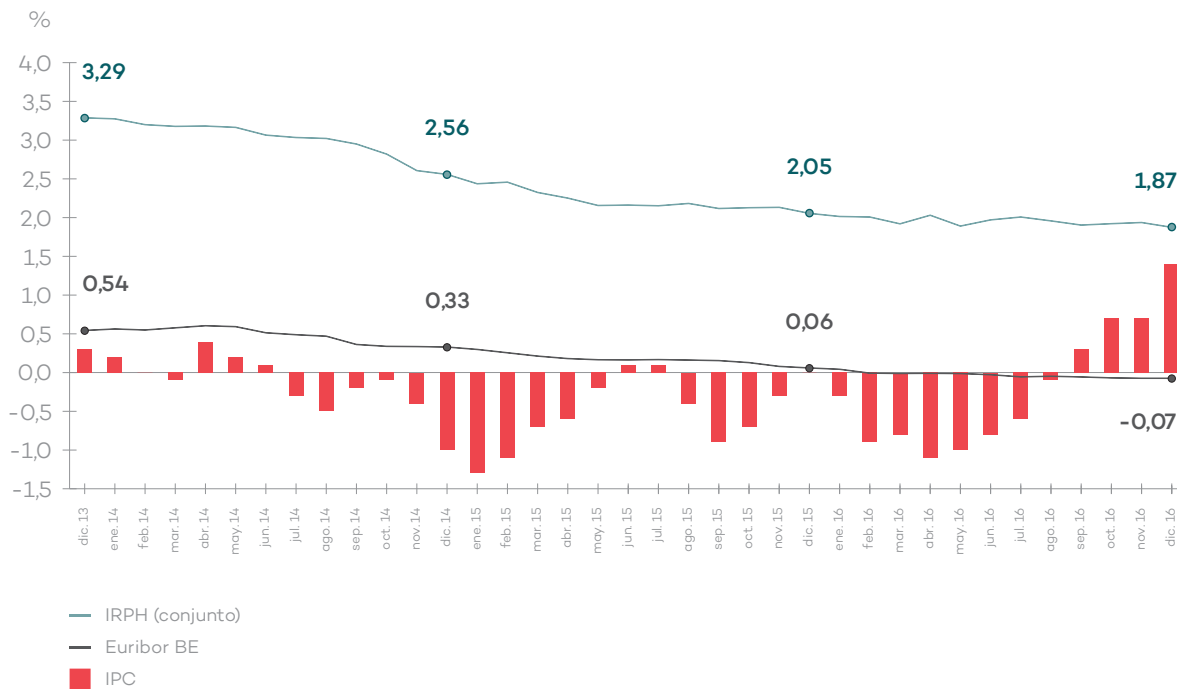
Variación Trimestral del PIB



Tipos de Cambio



Evolución Euribor 12 Meses - IRPH - IPC



Mercado Inmobiliario e Hipotecario

En 2016, el mercado inmobiliario continuó su progresiva recuperación. La compraventa de viviendas registró un crecimiento del 13,6% respecto al año anterior, cerrando el ejercicio en 403.900 operaciones, la mayor cifra registrada desde 2010.

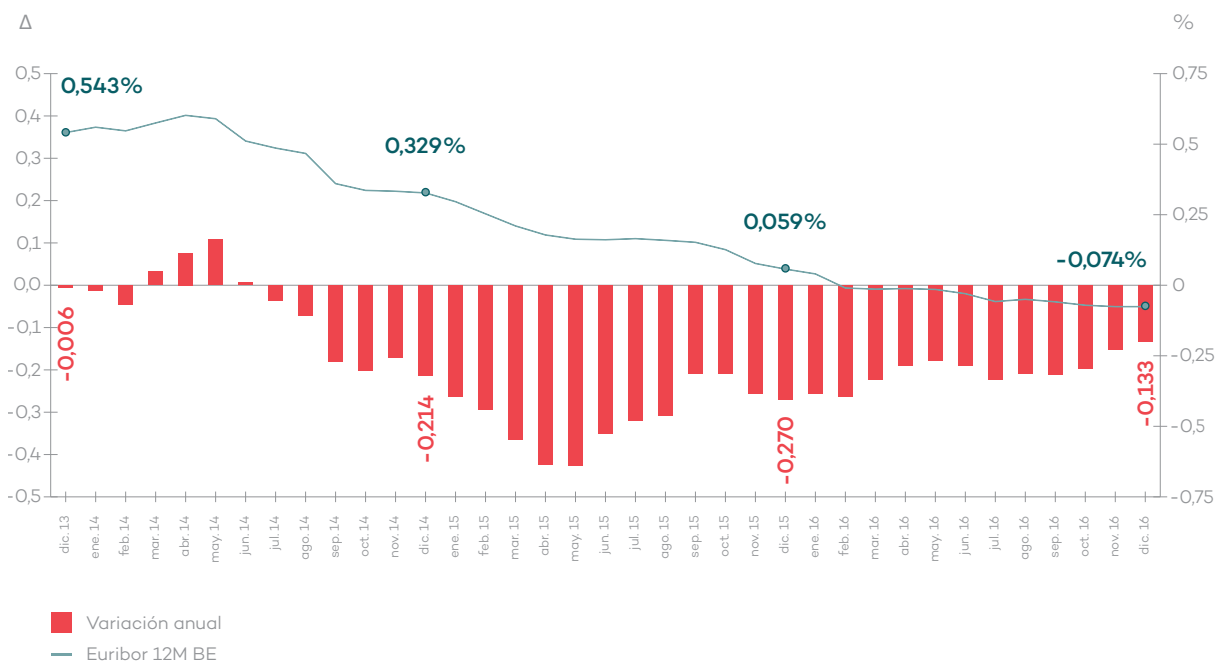
Por su parte, los precios de la vivienda reflejaron un incremento interanual del 1,5%, situándose en 1.512 euros por metro cuadrado en el cuarto trimestre del año, según datos del Ministerio de

Fomento. En este sentido, nueve comunidades autónomas experimentaron incrementos interanuales, reflejando las mayores subidas en Madrid (+4,8%), Cataluña (+4,4%) y Canarias (+3,8%),

El número de préstamos para la adquisición de una vivienda aumentó un 14% hasta las 281.328 contrataciones.

Por su parte, la evolución del mercado español durante 2016 fue similar a la del año anterior. El número de préstamos para la adquisición de una vivienda aumentó un 14% hasta las 281.328 contrataciones, un 20,8% superior a las de 2015. Además, el capital prestado para la constitución de hipotecas sobre viviendas se situó en 30.878 millones de euros, repuntando un 17,2% en el conjunto del año. Por su parte, el importe medio de las hipotecas constituidas sobre viviendas aumentó

Variación Interanual Euribor Banco de España



un 2,8% hasta situarse en 109.759 euros, según datos del Instituto Nacional de Estadística.

El saldo vivo del crédito hipotecario en España cerró en 651.472 millones de euros en 2016, lo que supone un descenso del 4,4% en comparación con el ejercicio anterior, según datos de la Asociación Hipotecaria Española (AHE).

En el mercado secundario, el volumen total de títulos hipotecarios admitidos a

cierre del año fue de 51.014 millones de euros, lo que supone un 22,9% más de los emitidos en 2015 (41.508 millones de euros).

Durante 2016, las cédulas hipotecarias singulares, que representan aproximadamente el 53% sobre el saldo total de títulos, se mantuvieron similares a las del año anterior, con un volumen emitido de 31.393 millones de euros al cierre del ejercicio.

Las emisiones de titulización con garantía hipotecaria aumentaron un 93,6% en términos anuales, con un volumen total emitido de 19.621 millones de euros.

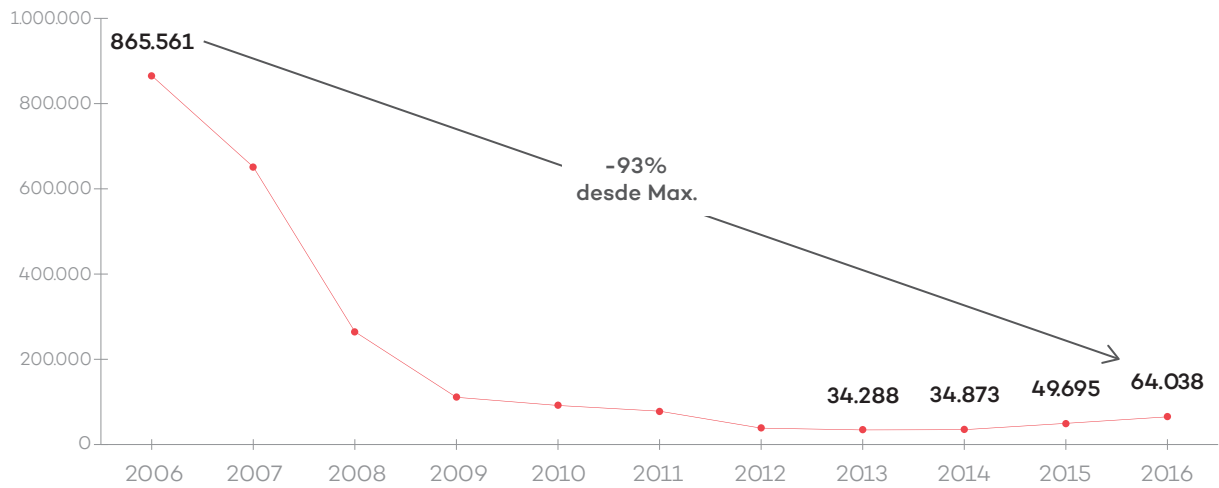
El saldo vivo de títulos hipotecarios alcanzó los 354.934 millones de euros, lo que supone una caída del -3,4% respecto a 2015, donde el saldo vivo alcanzó los 367.375 millones de euros.

Evolución de Precios de la Vivienda en España

Comunidad Autónoma	Vivienda Nueva (Euro/m ²)						Vivienda de Segunda Mano (Euro/m ²)					
	2013	2014	2015	2016	dif. 16-15	dif. 16-13	2013	2014	2015	2016	dif. 16-15	dif. 16-13
Andalucía	1445	1395	1427	1467	2,8%	1,5%	1398	1338	1349	1322	-2,0%	-5,4%
Aragón	1431	1354	1356	1359	0,2%	-5,0%	1401	1343	1306	1273	-2,5%	-9,1%
Asturias	1670	1569	1608	1618	0,6%	-3,1%	1116	1047	1060	1072	1,1%	-3,9%
Baleares	1995	1949	1857	1911	2,9%	-4,2%	1812	1749	1768	1855	4,9%	2,4%
Canarias	1330	1292	1366	1384	1,3%	4,1%	1234	1222	1212	1250	3,1%	1,3%
Cantabria	1539	1417	1349	1357	0,6%	-11,8%	1545	1450	1434	1416	-1,3%	-8,3%
Castilla La Mancha	1006	943	989	980	-0,9%	-2,6%	940	888	881	868	-1,5%	-7,7%
Castilla-León	1176	1083	1086	1064	-2,0%	-9,5%	1056	1013	1003	1012	0,9%	-4,2%
Cataluña	2016	1968	2063	2118	2,7%	5,1%	1748	1704	1712	1788	4,4%	2,3%
Extremadura	1060	1005	1017	1019	0,2%	-3,9%	871	826	830	838	1,0%	-3,8%
Galicia	1182	1125	1168	1181	1,1%	-0,1%	1144	1116	1132	1144	1,1%	0,0%
La Rioja	1366	1238	1217	1181	-3,0%	-13,5%	1069	985	985	961	-2,4%	-10,1%
Madrid	1956	1908	2027	2121	4,6%	8,4%	1949	1885	1938	2002	3,3%	2,7%
Murcia	1152	1109	1124	1117	-0,6%	-3,0%	1001	969	966	965	-0,1%	-3,6%
Navarra	1659	1589	1546	1522	-1,6%	-8,3%	1545	1433	1390	1388	-0,1%	-10,2%
País Vasco	2457	2380	2426	2435	0,4%	-0,9%	2232	2131	2132	2143	0,5%	-4,0%
Valencia	1309	1267	1315	1333	1,4%	1,8%	1085	1042	1056	1062	0,6%	-2,1%
Valores medios por m²	1.515	1.447	1.467	1.480	0,9%	-2,3%	1.362	1.302	1.303	1.315	0,9%	-3,4%

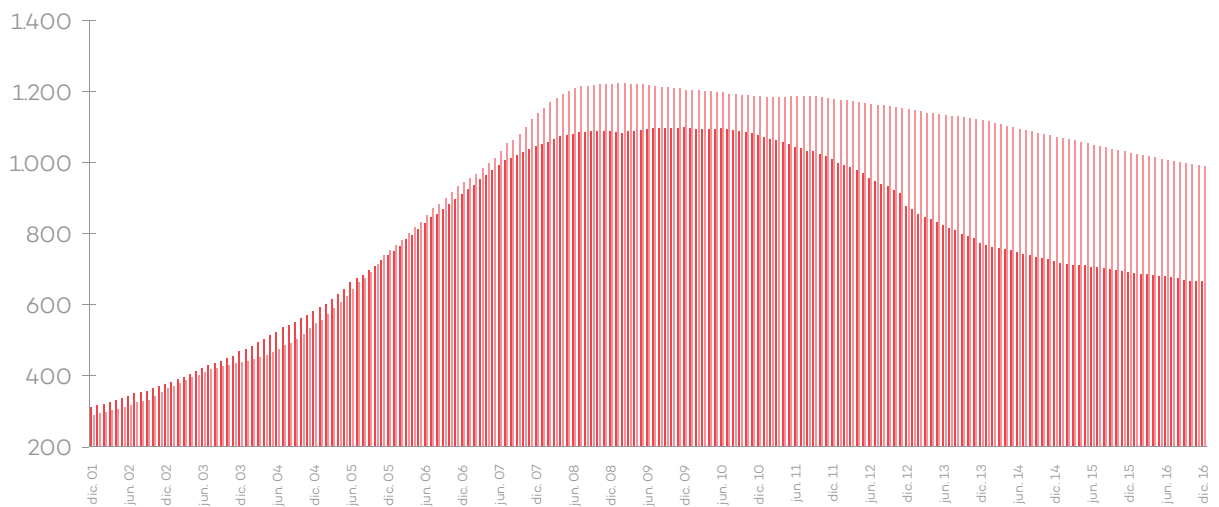
Fuente: Valtecnic Sociedad de Tasación

Número de Viviendas Libres Iniciadas en España



Fuente: Mº de Fomento

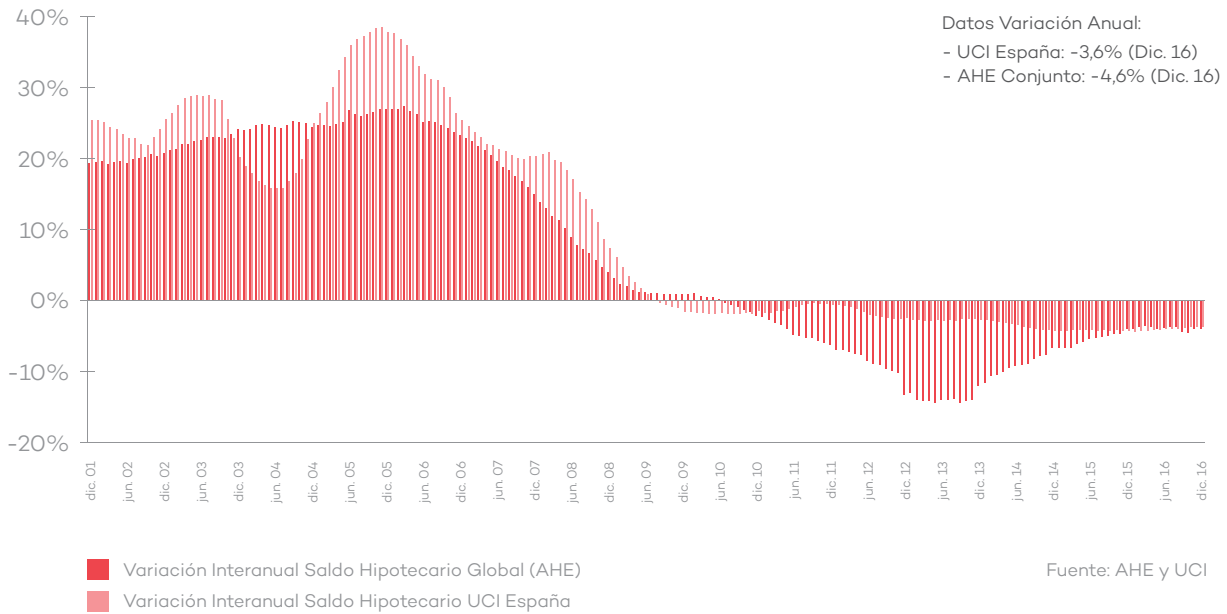
Saldo Vivo de Crédito Hipotecario en España y UCI España



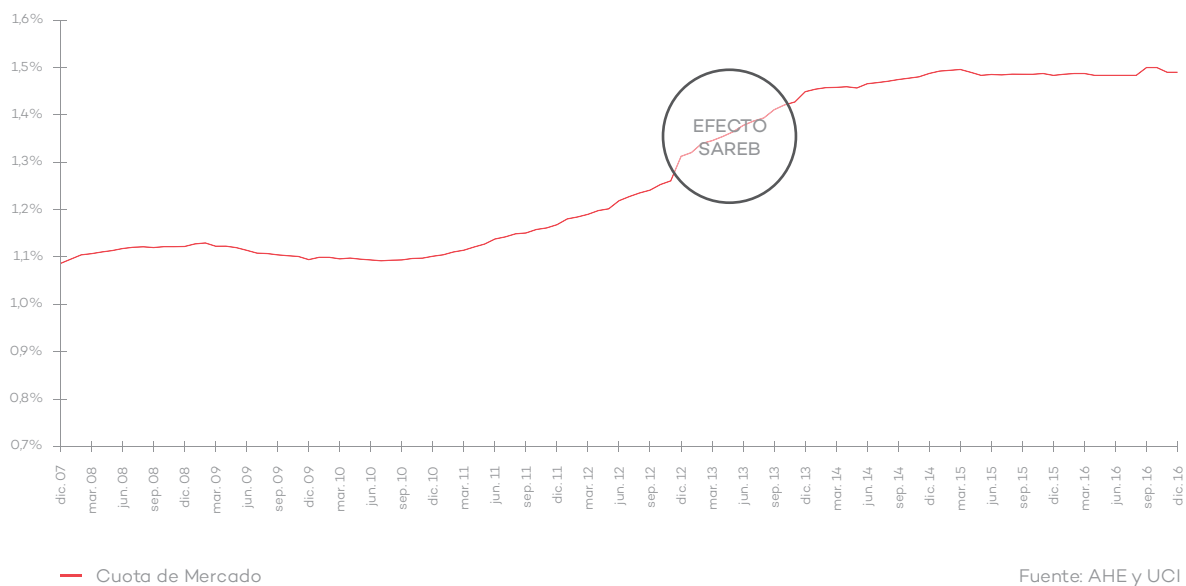
■ Saldo vivo AHE
■ Saldo vivo UCI x 100

Fuente: AHE y UCI

Variación Interanual del Saldo Hipotecario AHE y UCI España



Peso Saldo Vivo UCI España / Conjunto Sector Hipotecario (AHE)



Entorno Económico en Portugal

La economía portuguesa creció un 1,9% en 2016, superando en dos décimas las expectativas del Gobierno portugués.

El comportamiento positivo de la economía lusa permitió una reducción significativa del paro, cerrando el ejercicio en el 10,5% y reflejando niveles mínimos respecto a los últimos siete años. Por su parte, la inflación se situó en niveles estables, según datos del Eurostat en el 0,9%.

El comportamiento positivo de la economía lusa permitió una reducción significativa del paro, cerrando el ejercicio en el 10,5%.

Mercado Inmobiliario e Hipotecario

En 2016, el mercado inmobiliario portugués siguió la trayectoria de crecimiento iniciada en 2015, donde se superaron las 100.000 transacciones inmobiliarias por primera vez desde 2012. Los datos del INE confirman un crecimiento del 20% durante los tres primeros trimestres del año y se estima que al cierre del ejercicio el número de transacciones superó las 130.000.

Estas cifras vienen determinadas por tres factores: la mejora de la economía, el aumento de la demanda extranjera y el déficit de la oferta habitacional en los centros de las grandes ciudades.

Gracias a ello, el sector de la construcción vuelve a

reflejar datos positivos con un incremento del 15,9% en las nuevas licencias de construcción emitidas, con Lisboa, Oporto y Lagoa

El sector de la construcción vuelve a reflejar datos positivos con un incremento del 15,9% con Lisboa, Oporto y Lagoa (Algarve) a la cabeza.

(Algarve) a la cabeza. Por su parte, el mercado hipotecario acompaña esta tendencia positiva con un total de nuevos créditos concedidos superior a los 5,6 millones de euros, según datos del Banco de Portugal.

Evolución de Precios de la Vivienda en Portugal

Distritos	Vivienda Nueva (Euro/m ²)						Vivienda de Segunda Mano (Euro/m ²)					
	2013	2014	2015	2016	dif. 16-'15	dif. 16-'13	2013	2014	2015	2016	dif. 16-'15	dif. 16-'13
Aveiro	757	755	762	770	1,0%	1,7%	725	713	718	726	1,2%	0,2%
Beja	924	925	929	949	2,1%	2,7%	845	821	830	849	2,4%	0,5%
Braga	845	844	850	876	3,1%	3,7%	621	609	618	629	1,8%	1,3%
Bragança	601	605	606	628	3,6%	4,4%	581	564	568	592	4,3%	1,9%
Castelo Branco	662	663	663	677	2,1%	2,2%	596	590	590	603	2,2%	1,1%
Cidade Lisboa	1.710	1.711	1.729	1.795	3,8%	5,0%	1.325	1.356	1.359	1.406	3,5%	6,1%
Cidade Porto	1.295	1.297	1.312	1.333	1,6%	2,9%	1.137	1.117	1.129	1.150	1,9%	1,1%
Coimbra	997	995	997	1.010	1,3%	1,3%	788	789	789	798	1,1%	1,3%
Évora	928	930	932	955	2,5%	2,9%	694	670	676	695	2,8%	0,2%
Faro	1.297	1.295	1.315	1.356	3,1%	4,5%	1.152	1.109	1.125	1.169	3,9%	1,5%
Área Metropolitana Lisboa	872	875	890	926	4,1%	6,2%	723	710	720	756	4,9%	4,5%
Área Metropolitana Porto	852	855	863	910	5,4%	6,8%	709	697	705	744	5,6%	4,9%
Guarda	685	629	628	644	2,6%	-5,9%	528	490	487	499	2,3%	-5,6%
Leiria	778	770	768	772	0,5%	-0,8%	602	599	594	595	0,3%	-1,1%
Madeira	1.255	1.192	1.197	1.208	0,9%	-3,8%	917	856	860	868	1,0%	-5,3%
Portalegre	798	745	746	750	0,5%	-6,1%	619	573	572	575	0,5%	-7,1%
Santarém	722	720	721	728	1,0%	0,8%	592	614	612	616	0,7%	4,0%
Setúbal	725	708	709	724	2,2%	-0,1%	591	563	564	576	2,2%	-2,5%
Viana do Castelo	785	780	781	782	0,2%	-0,3%	624	603	603	603	0,1%	-3,3%
Vila Real	828	818	818	824	0,7%	-0,5%	684	658	658	647	-1,8%	-5,4%
Viseu	782	733	735	739	0,6%	-5,4%	715	685	679	657	-3,2%	-8,1%
Valores Medios por m²	909,4	897,4	902,4	921,7	2,1%	1,3%	750,9	732,7	736,0	750,2	1,9%	-0,1%

Fuente: QUALITAS Sociedade de Avaliações Técnicas LDA

Entorno Económico en Grecia

En 2016, la economía griega estuvo marcada por la incertidumbre política y la falta de confianza de los consumidores. En el cuarto trimestre del año reflejó una contracción del 1,2% respecto a los tres meses anteriores, cuando había crecido seis décimas.

Los programas de ajuste económico implementados en los últimos años han tenido éxito haciendo frente a deficiencias estructurales de la economía del país heleno, facilitando el potencial de crecimiento en el medio y largo plazo. Se ha eliminado el déficit fiscal primario, se ha reducido la pérdida sustancial del coste de la mano de obra y las exportaciones han aumentado considerablemente.

El PIB Griego se contrajo un 1,2%

Además, el sector turístico se situó nuevamente como una industria de referencia para el crecimiento del país heleno, con perspectivas de mejora en 2017.

Mercado inmobiliario e hipotecario

Durante 2016, la demanda de la propiedad continuó siendo débil a lo largo de todo el ejercicio, debido a la tasa de desempleo (23,2%), la caída de la renta disponible o los impuestos.

El precio medio de las propiedades residenciales y comerciales se vio reducido en un 2,2%, tres décimas menos que en 2015.

Sin embargo, el mercado inmobiliario empezó a mostrar signos de estabilización y el precio

medio de las propiedades residenciales y comerciales se vio reducido en un 2,2%, tres décimas menos que en 2015.

En el país heleno se espera que esta tendencia se mantenga en el próximo periodo, ya que la recuperación de este mercado depende, en gran medida, de los ingresos de los hogares y las condiciones de financiación.

Evolución de Precios de la Vivienda en Grecia

Distritos	Vivienda Nueva (Euro/m ²)						Vivienda de Segunda Mano (Euro/m ²)					
	2013	2014	2015	2016	dif. 16-'15	dif. 16-'13	2013	2014	2015	2016	dif. 16-'15	dif. 16-'13
Aitolokarnania	1.235	1.175	1.100	1.075	-2,3%	-13,0%	825	780	710	725	2,1%	-12,1%
Argolidos	1.340	1.280	1.200	1.125	-6,3%	-16,0%	975	885	800	819	2,4%	-16,0%
Attika	1.495	1.365	1.280	1.350	5,5%	-9,7%	1.075	970	910	945	3,8%	-12,1%
Axaia	1.490	1.310	1.250	1.165	-6,8%	-21,8%	825	755	685	632	-7,7%	-23,4%
Boiotia	1.310	1.200	1.170	1.100	-6,0%	-16,0%	870	775	775	780	0,6%	-10,3%
Dodekanisos	1.480	1.325	1.320	1.240	-6,1%	-16,2%	1.080	990	990	979	-1,1%	9,4%
Eboia	1.400	1.275	1.250	1.175	-6,0%	-16,1%	885	770	710	690	-2,8%	-22,0%
Fokida	1.385	1.266	1.260	1.219	-3,3%	-12,0%	895	810	800	798	-0,2%	-10,8%
Fthiotida	1.455	1.298	1.175	1.157	-1,5%	-20,5%	1.015	910	820	755	-7,9%	-25,6%
Halkidiki	1.205	1.144	1.100	1.050	-4,5%	-12,9%	1.000	900	840	829	-1,3%	-17,1%
Ionian	1.580	1.503	1.400	1.400	0,0%	-11,4%	1.160	1.060	1.000	980	-2,0%	-15,5%
Korinthos	1.280	1.200	1.180	1.150	-2,5%	-10,2%	870	789	760	756	-0,5%	-13,1%
Mesinias	1.575	1.461	1.340	1.290	-3,7%	-18,1%	830	800	744	755	1,5%	-9,0%
Thessaloniki	1.240	1.135	1.060	1.100	3,8%	-11,3%	820	725	685	710	3,6%	-13,4%
Valores Medios por m2	1.391	1.281	1.220	1.185	-2,9%	-14,8%	938	851	802	797	-0,7%	-15,0%

Fuente: Adriática

Entorno Económico en Brasil

En 2016, Brasil atravesó un periodo de crisis e inestabilidad política que tuvo un punto de inflexión en el mes de septiembre con la destitución de la Jefa del Estado.

El PIB descendió un 3,3% y la inflación cerró el año en el 6,7%, cuatro puntos porcentuales inferior al dato registrado al cierre de 2015 (10,7%). El tipo de interés de referencia, Selic, comenzó su bajada desde los máximos de 14,25% para cerrar el año en 13,75%. Además, el real brasileño experimentó una recuperación importante durante el año, cerrando USD/BRL en 3,25 comparado con el 4,15 en enero del 2016.

El sector de la intermediación financiera incrementó su actividad en un 3,6%.

La balanza comercial reflejó un saldo positivo en 2016 cerrando en US\$ 47,7bn comparado con US\$ 13,7bn en el ejercicio anterior, con US\$ 185,25bn

en exportaciones y US\$ 137,55bn en importaciones. Por su parte, la tasa de desempleo se mantuvo estable en niveles del 11,90%. En este contexto, el sector de la intermediación financiera, junto con el de los seguros, ha experimentado un aumento de su actividad del 3,6%.

Mercado Inmobiliario e hipotecario

Tras un año duro, en el último cuatrimestre del año se empezaron a reflejar las primeras señales de mejora en el entorno económico, como consecuencia de la caída de la inflación y la expectativa de fuertes caídas en las tasas de interés.

Los créditos concedidos financiados por ahorros (poupança) se redujeron un -38,3% en el conjunto del año respecto a 2015, siendo R\$ 46,61bn en total. Sin embargo, la tendencia fue al alza en el mes de diciembre.

En 2016, fueron financiados 199.700 bienes inmuebles, un 41,5% menos que en 2015 (341.500), de los que 20.400 fueron financiados en el mes de diciembre por un total de R\$ 5,38bn, un 35,2% superior al mes anterior y el valor más alto de los 16 meses anteriores.

Los depósitos en cuentas de ahorro superaron los retiros en R\$ 9 mil millones en diciembre.

Otro indicador significativo del cambio de tendencia iniciado en los últimos meses del año fueron los depósitos en cuentas de ahorro (poupança) cuyo saldo en el último mes fue superior a + R\$ 9 bn, cifra superior a la registrada en los meses de diciembre de los últimos 3 años.



rein
ven
tan
do

Grupo UCI



Reinvención

En 2016, el hito principal para la compañía fue el proceso de reinvención de su actividad comercial.

Alineado con la nueva metodología comercial, UCI implementó un nuevo **Modelo de Relación con los clientes**. Dicho modelo aboga por el acompañamiento y la transparencia, desde las reflexiones iniciales en relación a la financiación hipotecaria y la compra de la vivienda, hasta las decisiones posteriores a la firma, con gran impacto en las finanzas personales del cliente. La Entidad tiene como objetivo no solo lograr la máxima satisfacción del cliente, sino ser su referente en relación a las decisiones financieras relevantes relacionadas con el hogar.

Todas las acciones y proyectos desarrollados durante el año fueron diseñados bajo el marco de actuación establecido por los tres ejes de la promesa de marca: *Te acompañamos, Tú eliges y Compra Responsable*.

A través de esta estrategia, UCI puso el foco en el conocimiento en profundidad de las necesidades, vivencias y experiencias de los clientes, para convertirse en una compañía capaz de crear valor para las personas, una ventaja diferencial en su actividad.

Así mismo, en 2016 UCI siguió manteniendo su apuesta por la financiación a tipo fijo, -como uno de los pilares fundamentales de la compra y el crédito responsable- y reforzando su posicionamiento como único actor del mercado que no aplica la contratación vinculada de otros productos en el cálculo del precio de sus hipotecas, lo cual ha sido reconocido ampliamente por los clientes, incrementándose el número de contrataciones por los diversos canales, destacando especialmente el crecimiento en más de un 80% con respecto a 2015 de Hipotecas.com.



Para reforzar la seguridad y transparencia, así como la aportación de valor realizada por los equipos en contacto directo con el cliente, la compañía continuó con la digitalización de los procesos de negocio, ampliando el uso de la firma digital a la fase inicial de solicitud de financiación y la contratación de préstamos personales por parte de los clientes en cartera. Además, tanto en España como en Portugal se llevaron a cabo campañas para lograr la fidelización y recomendación de los

clientes: la campaña *Member Get Member*, cuyo objetivo era lograr la recomendación y *UCI Contigo* en España y *Cliente Prime* en Portugal, que ofrece ofertas y descuentos a los clientes de la cartera.

Por su parte, UCI Portugal siguió las premisas de su lema "*Crescer simplificando*", trabajando también en que el proceso de contratación de la hipoteca sea más rápido, sencillo y transparente para los clientes. Tras reabrir el mercado de las titulizaciones

hipotecarias en España en mayo de 2015, con los Fondos de Titulización de Activos Prado II y III, UCI logró titularizar más de 1400 millones en préstamos hipotecarios, conseguir 1000 millones de nueva financiación y revalorizar el valor de los bonos en el mercado secundario.

Otro de los hitos de la organización fue el cambio en su imagen corporativa y su logotipo, con una propuesta gráfica que refleja los valores de la marca y se alinea con el plan de transformación de la compañía.

UCI Servicios Para Profesionales Inmobiliarios

Red Comprarcasa

En el 2016, la Red Comprarcasa centró su actividad en ofrecer mayores y mejores servicios a su red, orientados sobre tres componentes: *branding*, *know-how* y consultoría.

Sobre el primer punto, la sociedad presentó una nueva imagen de la Red, un diseño exhaustivo de

las oficinas, así como de su funcionamiento interno, integrados en el concepto "ADN Comprarcasa".

La sociedad estableció un libro de marca, que contiene Visión, Misión y Valores, acompañado de procedimientos, métodos, herramientas y formaciones para su puesta en marcha.

Finalmente, la actividad de expansión y consultoría fueron redefinidas. Así mismo, se integraron 22 nuevas oficinas en la Red y el ritmo de salidas y los procesos de racionalización llevaron a cerrar el ejercicio con 106 agencias.



Servicios Profesionales

La segunda componente de la actividad de UCI SPPI en 2016 estuvo centrada en la formación impartida a los profesionales inmobiliarios, esencialmente mediante los acuerdos que el Grupo UCI mantiene con NAR (National Association of Realtors) y con CRS (Council of Residential Specialists) de USA.

En el marco de esta actividad, durante el año se impartieron 115 cursos que contaron con 3.823 asistentes con una facturación bruta de 0.6 M euros y en el mes de junio se realizó la séptima edición

de evento inmobiliario Inmociónate con la asistencia de más de 700 profesionales inmobiliarios.

UCI SPPI formalizó con Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC, un acuerdo de publicidad y comunicación comercial.

En 2016, UCI SPPI formalizó con Unión de Créditos

Inmobiliarios, SA, EFC, un acuerdo de publicidad y comunicación comercial en relación con las actividades relacionadas por UCI SPPI. La facturación correspondiente al ejercicio 2016 asciende a 0.17 M €.

En el marco del desarrollo de nuevos servicios profesionales, la sociedad llevó a cabo la concesión, a una gestoría administrativa externa, de una licencia de uso de herramientas informáticas permitiendo la elaboración de minutas de créditos, y la venta de servicios de consultoría, con una facturación bruta de 0.20 M € en el ejercicio.





Compracasa Portugal

En 2016, Comprarcasa Portugal centró su actividad en incrementar y mejorar los servicios ofrecidos a su red: mejoras en la web, oferta de formación, asociaciones o proveedores.

Comprarcasa estuvo presente en los principales eventos y ferias nacionales como el SIL de Lisboa o el APEMIP de Portugal.

A lo largo del año, la red dinamizó varias acciones temáticas creando imágenes de marca que permitieron a los asociados hacer un posicionamiento específico en sus mercados y, al igual que su homónimo español, presentó una nueva imagen que le ayuda en el posicionamiento de la marca en el mercado nacional.

Una vez más, Comprarcasa estuvo presente en los principales eventos y ferias nacionales como el Salón Inmobiliario de Lisboa (SIL) o la Asociación de los

Profesionales y Empresas de Mediación Inmobiliaria de Portugal (APEMIP), con un objetivo claro de la percepción de marca y presencia en el sector.

Comprarcasa Portugal cerró 2016 con 51 puntos de venta Comprarcasa. Además, durante todo el año, su página web obtuvo más de 6,4 millones de visitas por más de 921 mil usuarios, lo que representa un crecimiento, respectivamente, de 72% y 87% respecto al año anterior.

A hand is shown in the upper right corner, carefully placing a small metal gear onto a larger gear mechanism. The entire scene is set against a vibrant red background. The gear mechanism consists of several interlocking gears of different sizes, some of which are already partially assembled. The lighting is soft, highlighting the metallic texture of the gears and the skin of the hand.

com

pro

mi

so

RSC

Responsabilidad Social Corporativa

UCI cuenta con un modelo de negocio centrado en el cliente, orientado a satisfacer sus necesidades y enfocado en la compra responsable. La actividad que desarrolla la compañía tiene una repercusión económica, ética y social y satisface los intereses de los diferentes grupos con los que se relaciona: empleados, clientes, agentes inmobiliarios, accionistas, proveedores y sociedad en general.

Agentes inmobiliarios

En lo que respecta a las acciones formativas a **profesionales del sector inmobiliario**, en 2016, UCI SPPI firmó un acuerdo con NAR, a través del cual se ha convertido en representante de la organización en España, a través del club Spanish International Realty Alliance (SIRA) que proporciona la

designación REALTOR®. De este modo, CRS y SIR se han convertido en designaciones de prestigio que distinguen a los mejores profesionales del país.

Además en 2016, se cumplieron diez años de los acuerdos con CRS-Council of Residential Specialists. De este modo UCI Servicios Para Profesionales

Inmobiliarios impartió 115 cursos CRS que contaron con la asistencia de 3.823 agentes.

CRS y SIR se han convertido en designaciones de prestigio que distinguen a los mejores profesionales del país.



A lo largo del año, UCI organizó sendos viajes profesionales a Estados Unidos para la asistencia a las convenciones de CRS y NAR. Gracias a ellos, un centenar de profesionales españoles pudieron establecer relaciones internacionales y acudir a conferencias y seminarios de formación profesional sobre los temas y las

herramientas de mayor interés actual para los profesionales.

En el mes de junio, cerca de 800 profesionales acudieron a la séptima edición de Inmociónate, celebrada en Sitges. El evento promovido por UCI, con una fuerte carga formativa y de difusión de la ética profesional del inmobiliario, se ha convertido en el mayor evento profesional del sector de la mediación inmobiliaria. Como parte de este evento creó la marca Inmosolidarios, bajo la que se promoverán acciones de responsabilidad social realizadas por los profesionales inmobiliarios, y se comunicarán públicamente para posicionar a los profesionales inmobiliarios en el campo de la responsabilidad social.

En 2016, la compañía realizó 33 actividades de formación y desarrollo profesional de sus empleados.

Empleados

En las iniciativas impulsadas por UCI también destacan las orientadas a promover la **formación y desarrollo profesional de sus empleados**. En este sentido, la compañía cuenta con un plan de formación anual que engloba formaciones de diversa índole: técnicas, idiomas, cumplimiento normativo y habilidades, que en 2016 alcanzó 33 formaciones impartidas. Además, a la formación presencial se suma una plataforma

online y un catálogo de formaciones internas con una oferta de más de 50 cursos a disposición de los colaboradores.

Para UCI la educación financiera es un pilar fundamental, por eso en 2016, a través de BNP Paribas, contribuyó a la cultura financiera con la participación en el programa “*Tus finanzas, tu futuro*”, una iniciativa desarrollada por la Asociación Española de Banca (AEB) y la Fundación Junior Achievement (JA), que promueve la educación en institutos de toda España incidiendo en la importancia de la planificación, el ahorro y el acceso a la información como base en la toma de decisiones económicas. En total, 32 empleados de UCI participaron como voluntarios en 18 programas del proyecto.

Tus finanzas, tu futuro ¿te apuntas?



Con el objetivo de implantar prácticas para la mejora de la salud de los empleados, en 2016 se mantuvo el reconocimiento médico anual, seguro médico y las campañas de vacunación por la gripe estacional. Así mismo, con el objetivo de promover los hábitos saludables dentro la compañía, se lanzó una campaña centrada en la prevención del riesgo cardiovascular y se organizó el *día de la fruta* junto con La Fundación Juan XXIII Roncalli, para promocionar los beneficios de la fruta. Con motivo de la semana del corazón, la Fundación Española del Corazón organizó diversas actividades, entre ellas la *VII Carrera del Corazón* en la que participaron **27 corredores de UCI** para poner de relieve la importancia de practicar ejercicio físico como medida de prevención de la enfermedad cardiovascular.

Además, con el objetivo de impulsar una cultura de compromiso social y valores compartidos entre los empleados, se facilitaron las condiciones para el acceso a las actividades de solidaridad y voluntariado.

Acciones sociales

En cuanto las acciones de solidaridad, UCI colaboró con *Juegaterapia*, fundación que impulsó en 2013 el proyecto "*El jardín de mi Hospi*", un programa cuyo objetivo es acondicionar las azoteas



de los hospitales para crear espacios donde los niños con cáncer puedan jugar. En este sentido, los colaboradores de UCI aportaron 4.561 euros que, junto a la aportación de UCI, sumaron 14.122 euros destinados a la construcción del jardín infantil en la azotea del Hospital La Fe de Valencia.

Asimismo, se llevaron acciones humanitarias para lugares afectados por catástrofes naturales. Ante la magnitud del terremoto de Ecuador (7,8 grados en la escala Richter) y el huracán Matthew que afectó especialmente a Haití, todavía en vías de recuperación tras el terremoto de 2010, se plantearon sendas acciones para recaudar fondos. En el caso de Ecuador, se donaron 17.700 euros a Cruz Roja mientras que en Haití se donaron 16.560 euros repartidos entre Cruz Roja y Médicos sin Fronteras. En todos

los casos las cantidades recaudadas corresponden a las aportaciones de los empleados y de UCI. A través de la Fundación

Gracias a la jornada de cine solidario se recogieron cerca de 500 juguetes para niños y jóvenes en riesgo de exclusión social.

Valora se organizó la donación de materiales promocionales de marketing para su aprovechamiento en diferentes instituciones, cinco en España: Asociación Benéfica Futuro Certo, Club Deportivo El Árbol, Asociación Española Contra la Leucodistrofia Colegio Sagrado Corazón (Vallecas) y Fundación educando en la creatividad

(EDUCREA) y tres en otros países: Fundación Coprodeli, Federación Niños del Mundo y ONG MISIÓN HUMANITARIA.

Coincidiendo con la campaña de Navidad, en Madrid se celebró una *jornada de cine solidario* en colaboración con la Fundación Valora y la ONG Avanza para aportar juguetes destinados a niños y jóvenes en riesgo de exclusión social. También se sumaron a esta iniciativa colaboradores de otras ciudades como Barcelona, Valencia, Jerez y Las Palmas y en total se recogieron cerca de 500 juguetes.

En 2016, UCI también apoyó diferentes causas a través de la participación en carreras populares: contó con una presencia significativa en la carrera “*En marcha contra el cáncer*”, con 56 corredores inscritos, y también la Carrera de Liberty “*Una meta para todos*”, evento deportivo por la integración

social con participación de 31 corredores de UCI.

El Día Solidario de las empresas, 66 voluntarios de UCI realizaron actividades de sensibilización medioambiental y social junto a distintas entidades benéficas.

La Entidad también participó en la iniciativa “*Give & Gain Day 2016*” enmarcada dentro de la Semana Internacional del voluntariado corporativo. Los empleados de UCI se desplazaron junto con sus familiares hasta la Huerta de la Fundación Juan XXIII Roncalli en Madrid para participar en una convivencia ecológica junto a un grupo de personas con discapacidad psíquica. *El Día Solidario de las*

Empresas también contó con la participación de 66 voluntarios UCI repartidos en 3 equipos en Madrid, 1 en Barcelona, 1 en Valencia y otro en Sevilla. Los equipos realizaron actividades de voluntariado y sensibilización medioambiental y social en colaboración con distintas entidades benéficas. Por su parte, UCI Portugal desarrolló la iniciativa UCI Running, que incorpora a agentes inmobiliarios, clientes y empleados de la organización y que en 2016 se celebró en Lisboa y Oporto.

Además, 2016 terminó con la creación de una *felicitación navideña solidaria* difundida a clientes, colaboradores y proveedores y un banner solidario instalado en la web de UCI. Por cada clic en la felicitación, UCI aportó 0,50€ a la ONG portuguesa Crescer Ser, que acoge a menores desfavorecidos.





Príncipe de Vergara, 109.
5ª plta. 28002 MADRID
Tel.: +34 91 309 66 37
Fax: +34 91 402 50 80
www.autocontrol.es
autocontrol@autocontrol.es



CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

AUTOCONTROL (Asociación para la Autorregulación de la Comunicación Comercial), es una asociación sin ánimo de lucro establecida en 1996 que se encarga de gestionar el sistema de autorregulación en España. Está formada por los principales anunciantes, agencias, medios y asociaciones sectoriales y su objetivo es contribuir a que la publicidad constituya un instrumento particularmente útil en el proceso económico, velando por el respeto a la ética publicitaria y a los derechos de los consumidores, con la exclusión de la defensa de intereses personales.

AUTOCONTROL forma parte de EASA (*European Advertising Standards Alliance*) y, además, ha acreditado el cumplimiento de los requisitos establecidos por la Ley de Competencia Desleal para los sistemas de autorregulación.

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

Calidad de Asociado

Es socio de pleno derecho de AUTOCONTROL y mantuvo su calidad de asociado durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016, como así consta en la relación de asociados que publicamos en nuestra memoria anual de 2016.

Cumplimiento de Códigos Deontológicos

Se compromete a cumplir en todas sus comunicaciones comerciales el Código de Conducta Publicitaria de AUTOCONTROL, basado en el Código de Prácticas Publicitarias de la International Chamber of Commerce.

Actividad de control previo de la licitud y corrección deontológica de la publicidad

Puede, con anterioridad a su difusión, solicitar el asesoramiento del Gabinete Técnico de AUTOCONTROL en aquellos casos en los que tenga dudas acerca de la licitud y corrección deontológica de sus comunicaciones comerciales, con el fin de garantizar las mismas.

Sometimiento al Jurado de la Publicidad

Se compromete, así mismo, a cumplir las resoluciones emitidas por el Jurado de la Publicidad como resultado de eventuales reclamaciones presentadas ante este órgano de resolución extrajudicial de controversias, ya sea por parte de consumidores u asociaciones de consumidores, empresas de la competencia u otros sectores, u organismos de la Administración.

Para que así conste, firmo el presente certificado, en Madrid, a 24 de febrero de 2017

José Domingo Gómez Castallo
Director General



CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

INFORME DE ACTIVIDAD

Solicitado por

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

Nº de consultas previas (Copy Advice ®) solicitadas por la empresa durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 al Gabinete Técnico de AUTOCONTROL relativos a publicidad de la que es responsable la Empresa: 88

Nº de consultas previas (Copy Advice ®) solicitadas por intermediarios durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 al Gabinete Técnico de AUTOCONTROL relativos a publicidad de la que es responsable la Empresa: 0

Resultado de las consultas:

- **Positivos** (No se aprecian inconvenientes al contenido del anuncio)..... 84
- **Con modificaciones** (Se ha recomendado introducir cambios en el anuncio)... 0
- **Negativos** (Se ha desaconsejado la difusión del anuncio)..... 4

Nº de consultas legales atendidas durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 por el Gabinete Técnico de AUTOCONTROL con relación a la publicidad de la que es responsable la Empresa: 21

Nº de casos resueltos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 por el Jurado de la Publicidad de AUTOCONTROL iniciados por reclamaciones iniciadas a instancias de la propia Empresa: 0

Nº de casos resueltos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 por el Jurado de la Publicidad de AUTOCONTROL iniciados por reclamaciones dirigidas contra una publicidad de la que es responsable la Empresa: 0

Nº de consultas técnicas y jurídicas de cookies (Cookie Advice ®) solicitadas por la empresa durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 al Departamento Digital de AUTOCONTROL: 0

Madrid, a 24 de febrero de 2017

José Domingo Gómez Castallo
Director General



CERTIFICADO DE RESPONSABILIDAD SOCIAL CORPORATIVA

A LOS EFECTOS DE CONCESIÓN DEL DISTINTIVO "IGUALDAD EN LA EMPRESA"

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

A los efectos que procedan y, en particular, en relación a las exigencias previstas por el artículo 6.1.b) del Real Decreto 1615/2009, de 26 de octubre – que ha sido modificado por el Real Decreto 850/2015, de 28 de septiembre - por el que se regula la concesión y utilización del distintivo «Igualdad en la Empresa», desarrollando el artículo 50 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.

El citado precepto dispone: *“Documentación. 1. Las candidaturas [de concesión del distintivo “Igualdad en la Empresa”] además de la documentación acreditativa de los extremos citados en el artículo 4, deberán ir acompañadas de la siguiente documentación: (...) b) El balance o informe sobre las medidas o planes de igualdad implantados en la empresa conforme al artículo 4.2.g). En aquellas entidades con la obligación legal o convencional de tener aprobado un plan de igualdad abordará aspectos relacionados con las condiciones de trabajo, el modelo organizativo, la responsabilidad social de la empresa o la difusión y publicidad de los productos y servicios ofrecidos por la misma”.*

Nº de casos resueltos durante el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2016 por el Jurado de la Publicidad de AUTOCONTROL iniciados por reclamaciones dirigidas contra una publicidad de la que es responsable la Empresa por razón de discriminación sexual:

0

Resultado de los casos:

- | | |
|---------------------------------------|---|
| - Aceptación de la reclamación: | 0 |
| - Acuerdo de mediación:..... | 0 |
| - Resolución de jurado:..... | 0 |
| | |
| • Estimación:..... | 0 |
| • Estimación parcial:..... | 0 |
| • Desestimación:..... | 0 |

Madrid, a 24 de febrero de 2017

José Domingo Gómez Castallo
Director General

**elegir la
hipoteca que
más te conviene.**

**tú
eliges**

3

**Informe
Económico
y Financiero**

Informe de Gestión Consolidado

Finalizado el 31 de diciembre de 2016.

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 del Banco de España y sus sucesivas evoluciones.

Actividad Comercial Créditos a Clientes

La relativa mejora del entorno económico en la península ibérica ha permitido que la actividad comercial de Unión de Créditos Inmobiliarios SA EFC en la península ibérica se haya podido desarrollar durante el ejercicio 2016 en condiciones más favorables que en años precedentes.

La producción consolidada de nuevos créditos hipotecarios, 373 millones de euros, creció un 33% con respecto a 2015. La actividad en España alcanzó los 255 millones, un 39% más que en 2015. La cifra de Portugal se estableció en 118 millones, con un crecimiento del 23%.

En España, la oferta comercial de UCI ha proseguido las dos tendencias clave marcadas desde 2015. Por un lado, ha proseguido el desarrollo de la marca Hipotecas.com, bajo la cual se ha formalizado el 20% de la producción firmada en España en 2016 (fue un 15% en 2015), lo que ha supuesto un crecimiento del 80%. La producción bajo la marca UCI a través de intermediarios, esencialmente profesionales del sector inmobiliario fue, a su vez, del 32% en España. Paralelamente, UCI ha mantenido, bajo sus dos marcas, su estrategia de crédito responsable, que en términos financieros ha encontrado su

traducción en un peso mayoritario de los créditos a tipo fijo durante toda la vida del préstamo y por créditos a tipo mixto, con un primer periodo a fijo largo (86% de la producción anual, frente al 61% en 2015).

Tanto en España como en Portugal, la proporción de consultores financieros en la actividad comercial ha seguido creciendo (56% en España, 49% en Portugal, 53% sobre el conjunto).

En Grecia, debido al adverso entorno económico, UCI procedió en el último trimestre del 2011 al cese temporal en la comercialización de nuevos préstamos. Hasta 2016, se había mantenido una excepción, referente a las financiaciones asociadas a la venta de activos adjudicados, excepción que ha finalizado en el ejercicio. El total de créditos en gestión a finales de 2016 asciende a 244 millones de euros, descontados los productos en suspenso y antes de provisiones, equivalente a una reducción del 4% con respecto a 2015.

La inversión crediticia global gestionada sobre el conjunto de los tres países, incluyendo los préstamos titulizados que están dados de baja del balance, se ha situado en el cierre del año en

11.229 millones de euros, descontados los productos en suspenso y antes de provisiones. Este importe supone un leve descenso de -3,2% con respecto al cierre del ejercicio anterior, debido a amortizaciones de cartera superiores a las de la nueva concesión de créditos. La cartera gestionada en España, 10.132 millones, es inferior en un 3,5% al volumen final de 2015, si bien la cartera gestionada en Portugal (1.080 millones) se ha incrementado en un 0,8%.

Margen Bruto

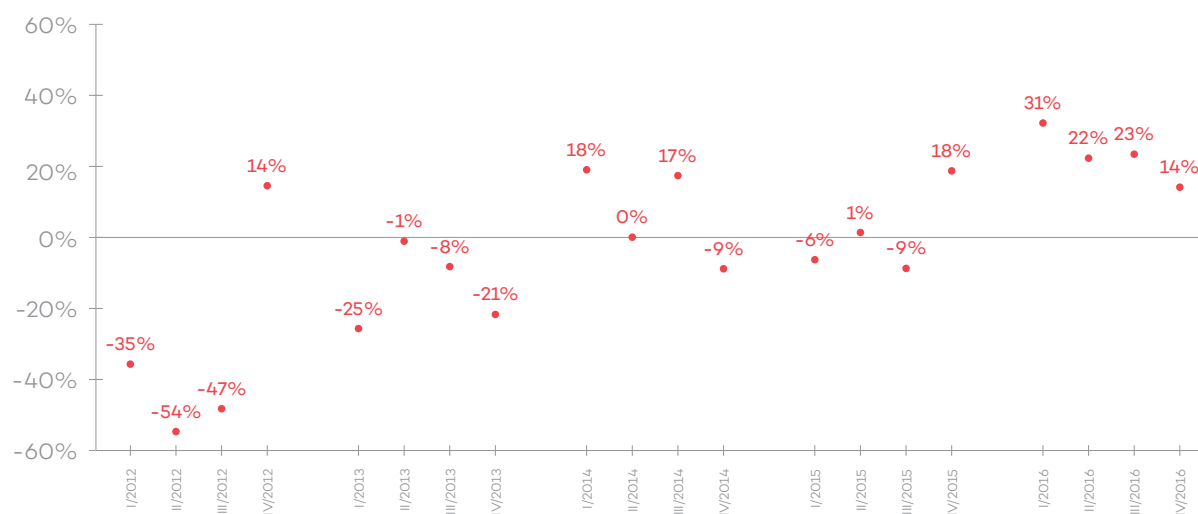
El margen bruto consolidado obtenido por el grupo se situó en 216.0 millones de euros, un incremento de 33,5 millones (+8%) con respecto a 2015. Este incremento es el resultado de tres motivos.

El primero de ellos ha sido el incremento, entre 2015 y 2016 en 42 millones de

euros del impacto las operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo. Durante el ejercicio 2016, UCI ha realizado diversas recompras de Bonos de Titulización de Fondos originados por UCI. La diferencia entre el precio acordado con los inversores y el valor nominal de dichos títulos ha generado una diferencia positiva de valoración de 47,1 millones de euros en 2016, que se ha incorporado al margen bruto. Durante el ejercicio 2015, la cantidad equivalente había sido de 5,1 millones de euros.

En lo referente a la cartera crediticia, dos aspectos han llevado a una evolución ligeramente negativa: el primero fue el descenso de la cartera gestionada, que redujo la contribución de ésta en 6 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, el incremento de la

Crecimiento de Créditos Nuevos en España y Portugal (% Variaciones Interanuales en N°)



competencia y el aplanamiento de la gama de tipos de interés. Este menor margen unitario ha reducido el margen en 4 millones de euros adicionales con respecto al nivel de 2015.

UCI ha mantenido y desarrollado su programa activo de cesión de derechos de crédito a nuevos Fondos de Titulización de Activos. Tras la operación Prado 1, formalizada en mayo de 2015 por un importe de 450 millones de euros, que supuso para UCI y para el mercado español la primera operación pública de titulización de créditos inmobiliarios suscrita por terceros después del inicio de la crisis financiera, UCI ha procedido en marzo de 2016 a la constitución de Prado 2 (540 millones de euros) y en octubre de Prado 3 (420 millones de euros).

La mejora del coste financiero de estas operaciones, así como los niveles históricamente mínimos de los tipos de interés en la zona euro, han permitido

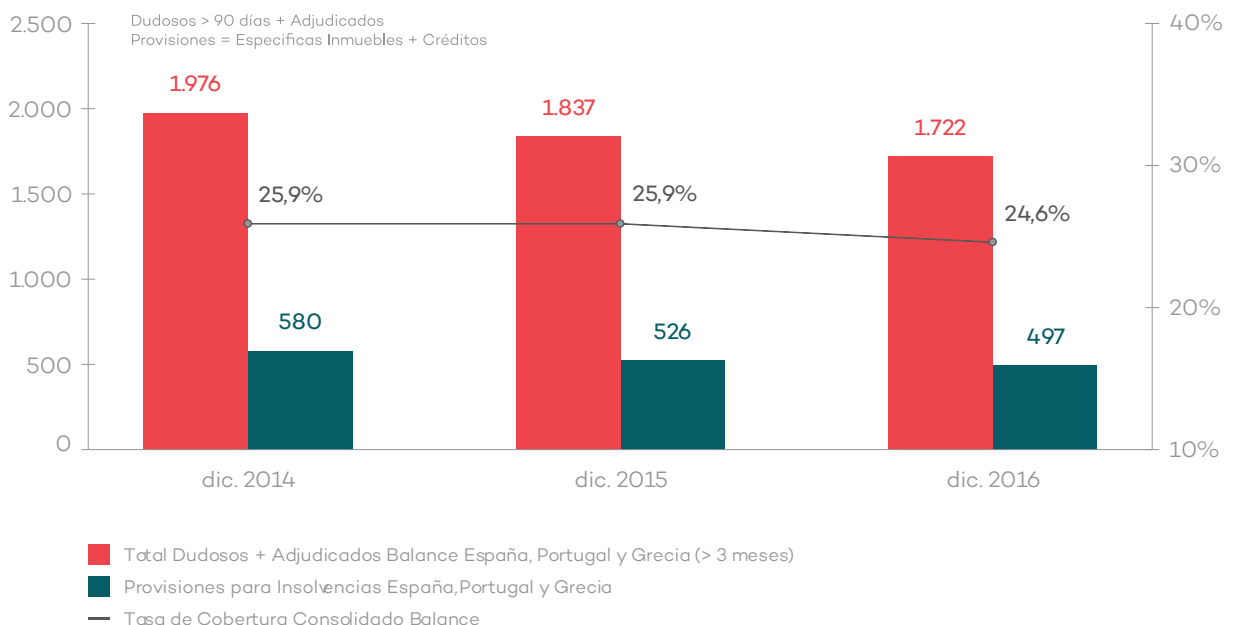
la obtención de recursos financieros en condiciones satisfactorias, que a su vez han facilitado el crecimiento de la nueva concesión de créditos.

Gastos Generales

En el ejercicio 2016, UCI ha mantenido su política de contención de los gastos internos, compatible con la eficiencia en la gestión y el incremento de productividad. Los gastos, en los que no se incluyen las comisiones pagadas a los intermediarios, reflejan el incremento de la acción comercial sobre las dos marcas, UCI e Hipotecas.com, y ascendieron a 45,8 millones de euros (+1,5% con respecto a 2015).

Los efectivos del Grupo se han reducido con respecto a la cifra puntualmente más elevada del cierre anterior: el número de empleados del Grupo UCI se ha situado en

Cobertura de Insolvencias en Balance (España, Portugal y Grecia)



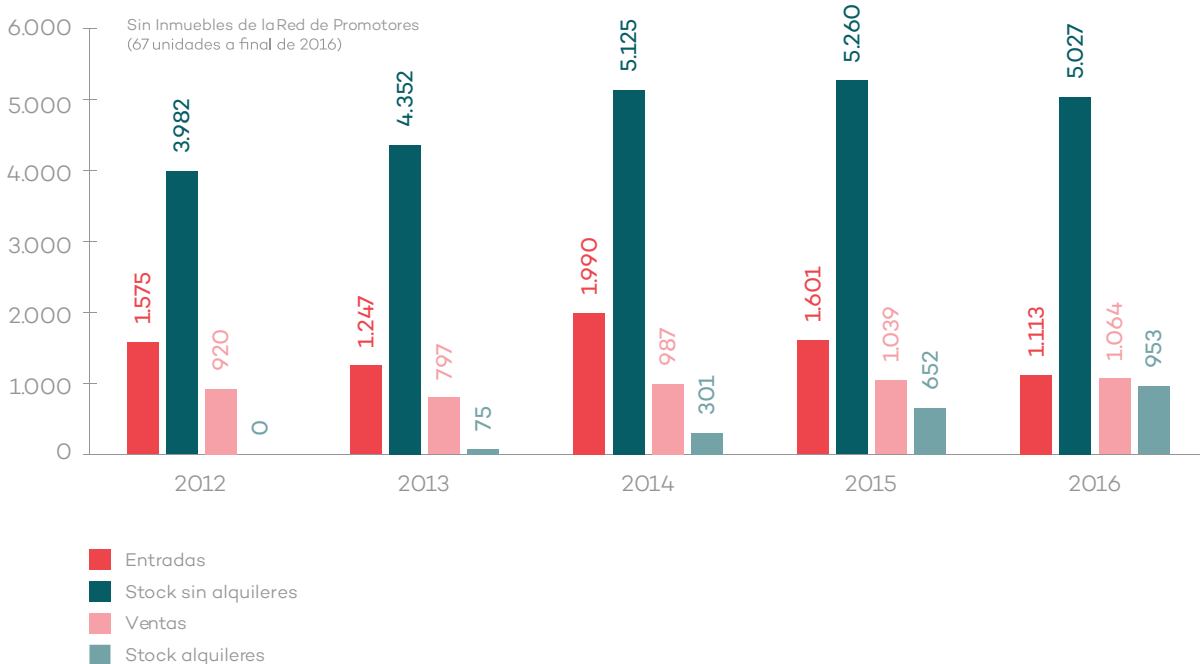
704 colaboradores al cierre del ejercicio 2016, en lugar de 721 del año anterior, tras la cifra de 714 en el cierre de 2014.

UCI mantuvo y consolidó en 2016 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 por Residential Specialist) y NAR (National Association of Realtors). Decidió reagrupar sus actividades en la sociedad UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios, nueva denominación social de Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, sociedad que sigue gestionando la marca y la Red de agencias inmobiliarias Comprarcasa.

Estos desarrollos de negocio para UCI en España no impidieron que se limitara el incremento de los gastos en un 0,9%, hasta los 38,9 millones de euros. Los gastos generales del Grupo UCI en Portugal en 2016 fueron de 4,9 millones (+3,2% en relación a 2015), mientras que UCI Grecia disminuyó sus gastos internos hasta los 1,81 millones de euros (-0,6% con respecto a 2015).

El ratio de eficacia del conjunto del Grupo UCI en 2016 alcanzó un nivel del 27,3%, calculándose sin tomar en consideración el impacto de las operaciones de reestructuración de pasivos descritas previamente. En 2015, con un comportamiento más favorable del margen financiero, el ratio de eficacia se había situado en el 25,7%, calculado con las mismas bases.

UCI España: Nº Inmuebles Adjudicados



Morosidad y Cobertura

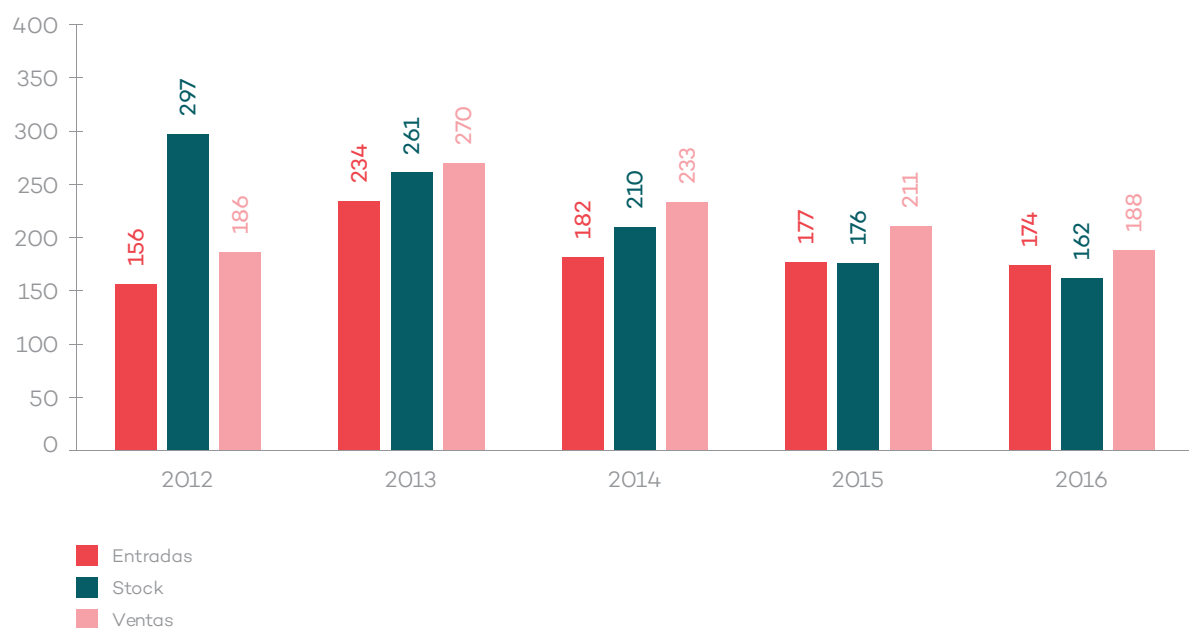
La tasa de morosidad, excluyendo dudosos subjetivos, de los activos gestionados por UCI en España se redujo del 10,94% de finales de 2015 hasta un 10,36% a finales de 2016. Esta bajada del ratio sobre un saldo decreciente refleja un descenso del saldo moroso en 98 millones de euros sobre el ejercicio. Adicionalmente, el saldo de dudosos subjetivos que no presentaban demora en el pago de 90 días o más se redujo en 82 millones de euros, un 19% del saldo a finales de 2015. Igualmente, Portugal experimentó una bajada de su tasa de mora (del 4,74% al 3,93%) y de su saldo moroso (-8,4 millones de euros, un 30% del saldo del año anterior). En Grecia, el saldo moroso se redujo en 2 millones de euros, hasta los 20,0 millones, en un entorno macroeconómico que sigue siendo delicado. Esto permitió que, a pesar de la reducción estructural del saldo vivo, la tasa de mora descendiera de 8,63% a 8,31%.

Estas cifras marcan una neta reducción con respecto a los valores registrados a mediados del año 2015 (momento álgido de la incertidumbre política y financiera que conoció el país) cuando la tasa de mora había alcanzado un 9,1% y el saldo dudoso un 23,8 millones de euros.

En resumen, el porcentaje de créditos dudosos totales, incluyendo aquellos que no presentaban demora en el pago de 90 días o más, se redujo en más de un punto porcentual: del 14,15% al 12,92% para el Grupo UCI, y del 15,27% al 14,01% para la cartera gestionada en España. El porcentaje de los créditos con retraso de 90 días o más se redujo del 10,31% al 9,69%.

UCI ha mantenido sus ejes fundamentales en el área de recuperaciones a lo largo de 2016. Se han orientado al análisis y seguimiento minucioso de la cartera de

UCI Portugal: N° Inmuebles Adjudicados



créditos, así como la eficaz desinversión de los activos adjudicados, lo que ha permitido reducir las tasas de mora en los tres países. Tanto en 2016 como en los años anteriores, el perfil de riesgo de las nuevas operaciones formalizadas, dentro de una política general de crédito responsable, se ha caracterizado como en los años precedentes, por un perfil de riesgo bajo.

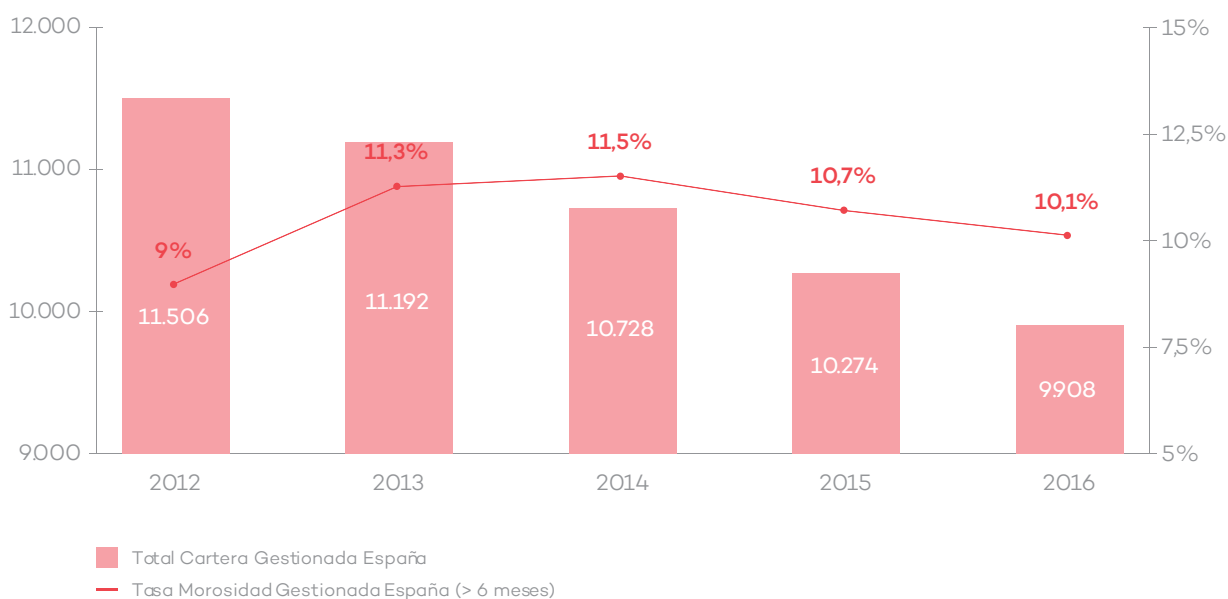
La evolución favorable de la cartera, así como la confirmación de la inflexión de los precios de la vivienda iniciada en 2015, han permitido reducir las dotaciones por coberturas de riesgo de insolvencia: 22 millones de euros en dotaciones sobre provisionamiento específico y subestándar contra 42 millones en 2015. Las partidas de dotaciones a coberturas sobre propiedades transitorias y por resultados de las ventas de estas se redujeron igualmente (34,4 millones en 2016 con respecto a 38,2 millones en 2015).

Durante el ejercicio 2016, UCI procedió al incremento de su provisionamiento genérico, situándose el stock en 34,9 millones de euros, con una dotación de 34,5 millones sobre el ejercicio.

Al final del ejercicio 2016, 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, se situó en un 21,3%, frente al 21,9% de 2015. Dentro de ésta, la cobertura de la cartera que presenta retrasos de pago de 90 días o más en el balance de la sociedad en España prácticamente se situó a finales de 2016 en un 26,3%, frente al 27,6% en 2015,

Tasa de Morosidad Mayor 180 Días Cartera Gestionada España



una evolución que es consecuencia de la inflexión experimentada en la evolución de los precios de la vivienda. Estos porcentajes no toman en cuenta la protección adicional aportada por las garantías hipotecarias.

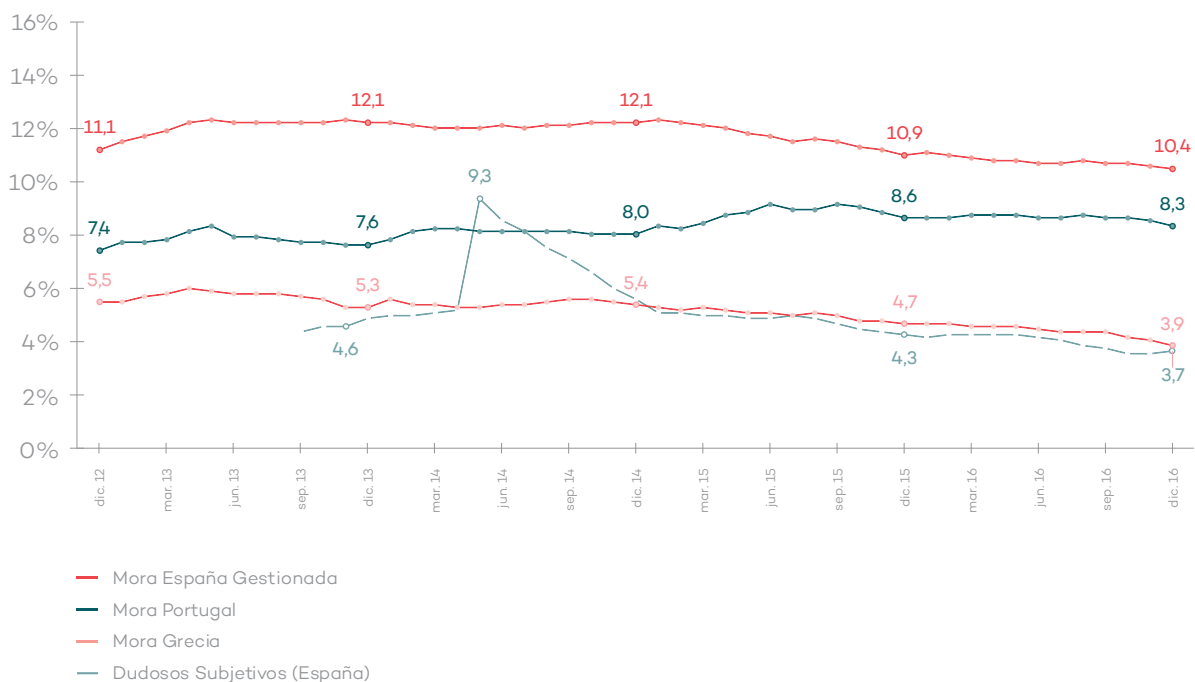
Si se incluyese la cobertura adicional aportada por las garantías hipotecarias, la tasa de cobertura por provisiones del conjunto de la cartera dudosa de particulares de la sociedad en España sería del 134%, superior al 128% de 2015 y 2014, tomando en consideración los valores de tasación de las garantías, actualizados según los índices oficiales del Ministerio de Fomento.

Las propiedades transitorias de UCI en España, clasificadas como activos disponibles en venta, se situaban al cierre de 2016 en un valor neto de provisiones de

384,8 millones de euros, contra los 410,1 millones a finales de 2015, este descenso es consecuencia de los buenos resultados en la comercialización de inmuebles adjudicados, así como al desarrollo de la política de arrendamientos de parte del parque inmobiliario, iniciada a finales de 2014 y desarrollada en 2015.

La Red de Comercialización de Inmuebles en España ha procedido a la venta de 1.073 propiedades (+2% sobre 2015). Con un saldo neto de sus propiedades transitorias de 12,2 millones de euros, la actividad de comercialización de UCI Portugal ha conseguido un descenso del valor del stock del 17% con respecto a 2015. En Grecia la cartera de bienes adjudicados se ha reducido, manteniéndose en niveles muy bajos: 0,4 millones de euros tras los 1,5 millones de euros en 2015.

Evolución Mora (+ 90 días) Balance UCI



Resultados Consolidados

En 2016, el Grupo ha generado un resultado positivo de 6,3 millones de euros, tras las pérdidas de 7,8 millones de euros en 2015 y las de 19,4 millones en 2014. La mejora continua del resultado es consecuencia esencialmente de la reducción de las necesidades de provisiones del ejercicio, y del impacto positivo sobre el margen de las operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo.

La Sucursal de UCI en Portugal terminó el ejercicio 2016 con una contribución neta positiva de 2.2 millones de euros, tras 1,7 millones de euros en 2015. Mientras la sucursal griega, a pesar de las dificultades macro-económicas del país y de la reducción estructural de su saldo vivo, consiguió con su gestión eficiente de la cartera un resultado prácticamente equilibrado (-60 k€) tras pérdidas de 1.5 millones en 2015, en un año que se había caracterizado en Grecia por una fuerte inestabilidad a nivel político, macro-económico y bancario.

UCI SPPI registró un resultado al equilibrio de 6 k€, tras la fuerte reorientación de la actividad de la empresa acaecida en 2015. Comprarcasa Portugal de nuevo se aproximó al punto muerto, con -0.07 millones de euros tras -0,06 millones de euros en 2015.

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

- **Riesgo de crédito:** debido a la naturaleza del negocio pormenorista del Grupo UCI y de la gran dispersión derivada, los riesgos procedentes del saldo crediticio y del parque inmobiliario no presentan concentraciones elevadas en relación al nivel de fondos propios del Grupo.

- **Riesgo de mercado:** el Grupo está sometido a la coyuntura de los mercados financieros, hipotecarios e inmobiliarios de los países en los que opera, que han mostrado signos de mejora en 2016.
- **Riesgo operativo:** los riesgos operativos se encuadran esencialmente dentro de los sistemas de riesgos de Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, EFC por tener las mismas instalaciones, mismos servidores informáticos y mismos niveles de acceso y seguridad a los sistemas. En el marco de consumo de recursos propios del Grupo UCI, la valoración de su impacto asciende a 24.9 millones de euros, de los cuales 24.8 millones generados por la sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, EFC.

Durante el ejercicio 2016, el periodo medio de pago a los proveedores UCI ha sido de 15 días, dentro del plazo legalmente establecido de 60 días. Dada la actividad a la que se dedica la Sociedad, no existen cuestiones relevantes de naturaleza medioambiental.

Durante el ejercicio no se han realizado inversiones en investigación y desarrollo, si bien el Grupo procede a desarrollos informáticos en el marco de la innovación, que encuentran su traducción en sus gastos generales.

No se han producido adquisiciones de acciones propias durante el ejercicio 2016.

No cabe destacar ningún acontecimiento de importancia posterior al cierre del ejercicio.

Recursos Propios y Ratios de Solvencia

UCI ha preservado su sólida base de capital y ha mantenido al término de 2016 una solvencia patrimonial con confortables ratios de capital.

A diciembre de 2016, los Fondos Propios Computables del Grupo UCI se elevaban a 536 millones de euros, lo que supone un excedente de 112 millones de euros con respecto a los criterios de la mencionada normativa (incluyendo el resultado positivo

del ejercicio 6,3 millones de euros), de los cuales, 80 millones corresponden a las deudas subordinadas que computan como capital de segunda categoría. El Riesgo Operativo supone un consumo de 24,9 millones de euros con el método estándar, esencialmente generado por la sociedad UCI, SA, EFC. Los activos fiscales diferidos ascendían a 72,17 millones de euros.

De este modo, el ratio de solvencia del Grupo UCI se situaba a fin de 2016 en el 10,11%.

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 2016, 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 de 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 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 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.

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)

Opinión

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo UCI al 31 de diciembre de 2016, 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 2016 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 2016. 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, 21 de marzo de 2017

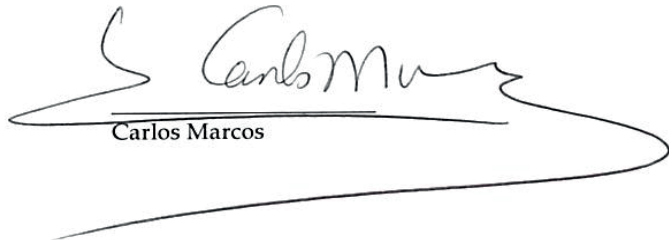
MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC N° S1189



MAZARS AUDITORES, S.L.P

Año 2017 N° 01/17/00986
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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



Carlos Marcos

UCI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo UCI)

BALANCES DE SITUACIÓN CONSOLIDADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 y 2015 (Expresados en miles de Euros)

ACTIVO	Nota	2016	2015 (*)
Caja y depósitos en bancos centrales		6	8
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		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Crédito a la clientela		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de capital		-	-
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	10.728.003	11.029.130
Depósitos en entidades de crédito		126.277	106.054
Crédito a la clientela		10.601.726	10.923.076
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	397.541	426.039
Participaciones		-	-
Entidades asociadas		-	-
Entidades multigrupo		-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-
Activo material		97.254	71.504
Inmovilizado material	18	3.046	2.611
De uso propio		3.046	2.611
Cedido en arrendamiento operativo		-	-
Inversiones inmobiliarias	19	94.208	68.893
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero		-	-
Activo intangible		572	604
Fondo de comercio		-	-
Otro activo intangible		572	604
Activos fiscales	20	73.490	69.405
Corrientes		1.317	784
Diferidos		72.173	68.621
Resto de activos	20	453.891	454.348
TOTAL ACTIVO		11.750.757	12.051.038
Pro-memoria			
Riesgos contingentes	28	-	-
Compromisos contingentes		11.242	11.551

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

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2016	2015 (*)
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	22	11.290.937	11.604.712
Depósitos de bancos centrales			
Depósitos en entidades de crédito		7.590.361	8.167.056
Depósitos de la clientela		2.715.073	3.075.508
Débitos representados por valores negociables		905.165	281.796
Pasivos subordinados		80.338	80.352
Otros pasivos financieros		-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas		-	-
Derivados de cobertura	23	16.852	25.917
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta		-	-
Provisiones		2.049	3.422
Fondo para pensiones y obligaciones similares		-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes		-	-
Otras provisiones		2.049	3.422
Pasivos fiscales	20	6.220	1.636
Corrientes		6.220	1.636
Diferidos		-	-
Resto de pasivos	21	24.464	17.620
TOTAL PASIVO		11.340.522	11.653.307
PATRIMONIO NETO		410.235	397.731
Fondos propios	25	421.368	415.069
Capital o fondo de dotación		98.019	98.019
Escriturado		98.019	98.019
Menos capital no exigido		-	-
Prima de emisión		-	-
Reservas		317.052	324.796
Otros instrumentos de capital		-	-
De instrumentos financieros compuestos		-	-
Resto de instrumentos de capital		-	-
Menos: Valores propios		-	-
Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante		6.297	-7.746
Menos: Dividendos y retribuciones		-	-
Ajustes por valoración	24	-11.133	-17.338
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujos de efectivo		-11.133	-17.338
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Activos no corrientes en venta		-	-
Resto de ajustes por valoración		-	-
Intereses minoritarios		-	-
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		11.750.757	12.051.038

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

UCI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo UCI)

CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADAS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015 (Expresados en miles de Euros)

	Nota	2016	2015(*)
Intereses y rendimientos asimilados	29	232.629	265.292
Intereses y cargas asimiladas	30	82.493	100.998
MARGEN DE INTERESES		150.136	164.294
Rendimiento de instrumentos de capital		-	-
Resultados de entidades valoradas por el método de participación		-	-
Comisiones percibidas		11.498	12.614
Comisiones pagadas		2.811	2.264
Resultado por operaciones financieras (neto)		46.955	4.879
Cartera de negociación		-121	-250
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		47.076	5.129
Otros			
Diferencias de cambio (neto)			
Otros productos de explotación		10.185	2.967
Otras cargas de explotación			
MARGEN BRUTO		215.963	182.490
Gastos de administración			
Gastos de Personal	31	32.548	31.957
Otros gastos generales de administración	32	52.346	45.459
Amortización		1.449	3.570
Dotaciones a provisiones (neto)		114	1.689
Pérdidas por deterioro de activos (neto)		81.204	70.741
Inversiones crediticias		81.204	70.741
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACION		48.302	29.074
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)		641	504
Fondo de comercio y otro activo intangible		-	-
Otros activos		641	504
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		-41.050	-37.769
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		6.611	-9.199
Impuesto sobre beneficios	27	-314	-1.453
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		6.297	-7.746
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		6.297	-7.746
Resultado atribuido a la minoría		-	-
RESULTADO ATRIBUIDO AL GRUPO		6.297	-7.746

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

UCI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo UCI)
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	2016	2015(*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	6.297	-7.746
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	6.205	6.939
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	8.864	9.913
Ganancias (pérdidas) por valoración	8.864	9.913
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	-2.659	-2.974
Impuesto sobre beneficios		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	12.502	-807

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

UCI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo UCI)
ESTADOS TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORA- CIÓN	TOTAL PATRIMO- NIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros ins- trumentos de capital	Resultado del ejer- cicio	Menos: dividendos y retribu- ciones	Intereses minorita- rios			Total Fondos Propios
1. Saldo final ajustado 31/12/2015	98.019		324.796		-7.746		-	415.069	-17.338	397.731
2. Total ingresos y gastos reconocidos			-		12.502		-	12.502	-	12.502
3. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-7.744	-	1.541	-	-	-6.203	6.205	2
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			-7.746		7.746			-		-
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					-6.205			-6.205	6.205	-
3.13 Diferencias de conversión			2					2		2
4. Saldo final al 31/12/2016	98.019		317.052		6.297		-	421.368	-11.133	410.235

UCI, S.A. y Sociedades Dependientes (Grupo UCI)
ESTADOS TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORA- CIÓN	TOTAL PATRIMO- NIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros ins- trumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribu- ciones	Intereses minorita- rios			Total Fondos Propios
1. Saldo final ajustado 31/12/2014	98.019		344.474		-19.486		-	423.007	-24.277	398.730
2. Total ingresos y gastos reconocidos			-		-807		-	-807	-	-807
3. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-19.678	-	12.547	-	-	-7.131	6.939	-192
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			-19.486		19.486			-		-
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					-6.939			-6.939	6.939	-
3.13 Diferencias de conversión			-192					-192		-192
4. Saldo final al 31/12/2015	98.019		324.796		-7.746		-	415.069	-17.338	397.731

UCI, S.A. y Sociedades Dependientes (GRUPO UCI)
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	2016	2015 (*)
A. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	52.323	158.313
Resultado consolidado del ejercicio	6.297	-7.746
Ajustes al resultado para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación	114.713	149.985
Amortización	1.449	3.571
Otros ajustes	113.264	146.414
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	236.518	219.431
Cartera de negociación	-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	240.146	235.183
Otros activos de explotación	-3.628	-15.752
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	-303.277	-204.810
Cartera de negociación	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	-313.775	-197.193
Otros pasivos de explotación	10.498	-7.617
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-1.928	1.453
B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-32.102	-114.368
Pagos	-127.367	-172.415
Activos materiales	-1.501	-2.239
Activos intangibles	-351	-42
Participaciones	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-125.515	-170.060
Cobros	95.265	58.047
Activos materiales	3.330	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	91.935	58.047
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)	20.221	43.945
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	106.062	62.117
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	126.283	106.062
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	6	8
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	126.277	106.054
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	106.283	106.062

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

Cuentas Anuales

UCI S.A. y Sociedades Dependientes (GRUPO UCI)
Memoria consolidada del ejercicio finalizado el 31
de diciembre de 2016

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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los activos totales, el patrimonio neto y los resultados del ejercicio de la entidad dependiente UNION DE CREDITOS 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 2016 y 2015, preparados de acuerdo con los mismos principios y normas contables y criterios de valoración aplicados en las presentes cuentas anuales consolidadas del Grupo:

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera De Crédito Sociedad Unipersonal.
BALANCES DE SITUACION AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y
2015 (Expresados en miles de Euros)

ACTIVO	2016	2015
Caja y depósitos en bancos centrales	6	8
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	-	-
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de capital	-	-
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	11.158.282	11.280.360
Depósitos en entidades de crédito	73.541	86.903
Crédito a la clientela	11.084.741	11.193.457
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	359.343	379.776
Participaciones	-	-
Entidades asociadas	-	-
Entidades multigrupo	-	-
Entidades del Grupo	-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones	-	-
Activo material	95.186	69.455
Inmovilizado material	2.783	2.345
De uso propio	2.783	2.345
Cedido en arrendamiento operativo	-	-
Inversiones inmobiliarias	92.403	67.110
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero	-	-
Activo intangible	570	603
Fondo de comercio	-	-
Otro activo intangible	570	603
Activos fiscales	57.333	50.323
Corrientes	773	156
Diferidos	56.560	50.167
Resto de activos	470.843	458.012
TOTAL ACTIVO	12.141.563	12.238.537
Pro-memoria		
Riesgos contingentes	-	-
Compromisos contingentes	11.242	11.551

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2016	2015
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	11.714.688	11.797.179
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos de entidades de crédito	7.590.361	8.167.056
Depósitos de la clientela	3.963.820	3.469.559
Débitos representados por valores negociables	-	-
Pasivos subordinados	160.507	160.564
Derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas	-	-
Derivados de cobertura	16.852	25.917
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta	-	-
Provisiones	1.285	2.851
Fondo para pensiones y obligaciones similares	-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes	-	-
Otras provisiones	1.285	2.851
Pasivos fiscales	1.962	1.550
Corrientes	1.962	1.550
Diferidos	-	-
Resto de pasivos	33.690	25.251
TOTAL PASIVO	11.768.477	11.852.748
PATRIMONIO NETO	373.086	385.789
Fondos propios	384.219	403.127
Capital o fondo de dotación	38.280	38.280
Escriturado	38.280	38.280
Menos capital no exigido	-	-
Prima de emisión	-	-
Reservas	334.198	362.198
Otros instrumentos de capital	-	-
De instrumentos financieros compuestos	-	-
Resto de instrumentos de capital	-	-
Menos: Valores propios	-	-
Resultado del ejercicio	11.741	2.649
Menos: Dividendos y retribuciones	-	-
Ajustes por valoración	-11.133	-17.338
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	-11.133	-17.338
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	12.141.563	12.238.537

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera De Crédito Sociedad Unipersonal.
CUENTAS DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS AL 31 DE DICIEMBRE
DE 2016 Y 2015 (Expresados en miles de Euros)

	2016	2015
Intereses y rendimientos asimilados	232.708	266.201
Intereses y cargas asimiladas	82.567	101.168
MARGEN DE INTERESES	150.141	165.033
Rendimiento de instrumentos de capital	-	-
Comisiones percibidas	11.479	12.595
Comisiones pagadas	2.811	2.264
Resultado por operaciones financieras (neto)	46.955	4.876
Cartera de negociación	-121	-254
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	47.076	5.129
Otros	-	-
Diferencias de cambio (neto)	-	-
Otros productos de explotación	8.263	1.326
Otras cargas de explotación	-	-
MARGEN BRUTO	214.027	181.566
Gastos de administración		
Gastos de Personal	31.805	31.054
Otros gastos generales de administración	46.786	40.970
Amortización	1.399	3.489
Dotaciones a provisiones (neto)	114	1.689
Pérdidas por deterioro de activos (neto)	82.104	65.254
Inversiones crediticias	82.104	65.254
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACION	51.819	39.110
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)	600	444
Fondo de comercio y otro activo intangible	-	-
Otros activos	600	444
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	-37.932	-33.277
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	13.287	5.389
Impuesto sobre beneficios	1.546	2.740
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS	11.741	2.649
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)		
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.741	2.649

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera De Crédito Sociedad Unipersonal.
ESTADOS DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015.
(Expresados en miles de Euros)

	2016	2015
RESULTADO DEL EJERCICIO	11.741	2.649
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	6.205	6.939
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	8.864	9.913
Ganancias (pérdidas) por valoración	8.864	9.913
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	-2.659	-976
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	17.946	9.588

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera De Crédito Sociedad Unipersonal.
ESTADOS TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORA- CIÓN	TOTAL PATRIMO- NIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros ins- trumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribu- ciones	Intereses minorita- rios			Total Fondos Propios
1. Saldo final al (31/12/2015)	38.280	-	362.198			2.649	-	403.127	-17.338	385.789
2. Saldo inicial ajustado	38.280	-	362.198			2.649	-	403.127	-17.338	385.789
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	17.946	-	17.946	-	17.946
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-28.000			-8.854	-	-36.854	6.205	-30.649
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			-30.649					-30.649		-30.649
4.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)										
4.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	2.649	-	-	-2.649	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-6.205	-	-6.205	6.205	-
5. Saldo final al (31/12/2016)	38.280	-	334.198			11.741	-	384.219	-11.133	373.086

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera De Crédito Sociedad Unipersonal.
ESTADOS TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
CONSOLIDADOS CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS
ANUALES TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORA- CIÓN	TOTAL PATRIMO- NIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros ins- trumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribu- ciones	Intereses minorita- rios			Total Fondos Propios
1. Saldo final al (31/12/2014)	38.280	-	364.865	-	-	-2.667	-	400.478	-24.277	376.201
2. Saldo inicial ajustado	38.280	-	364.865	-	-	-2.667	-	400.478	-24.277	376.201
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	9.588	-	9.588	-	9.588
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	-2.667	-	-	-4.272	-	-6.939	6.939	-
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	-	-	-2.667	-	-	2.667	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-6.939	-	-6.939	6.939	-
5. Saldo final al (31/12/2015)	38.280	-	326.198	-	-	2.649	-	403.127	-17.338	385.789

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera De Crédito Sociedad Unipersonal.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADOS
CORRESPONDIENTES A LOS EJERCICIOS ANUALES
TERMINADOS 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015
(Expresados en miles de Euros)

	2016	2015
A. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	56.297	112.784
Resultado consolidado del ejercicio	11.741	2.649
Ajustes al resultado para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación	114.285	137.146
Amortización	1.399	3.489
Otros ajustes	112.886	133.657
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	6.771	87.024
Cartera de negociación	-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	26.612	101.106
Otros activos de explotación	-19.841	-14.082
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	-76.500	-114.035
Cartera de negociación	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	-82.491	-84.987
Otros pasivos de explotación	5.991	-29.048
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-	-
B. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-39.012	-80.004
Pagos	-120.363	-158.975
Activos materiales	-1.453	-2.094
Activos intangibles	-351	-101
Participaciones	-118.559	-156.780
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	81.351	78.971
Cobros	2.010	-
Activos materiales	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	79.341	78.971
C. FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos		
Dividendos	-30.649	
Cobros		
D. EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E. AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	-13.364	32.780
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	86.911	54.131
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	73.547	86.911
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	6	8
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	73.541	86.903
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	73.547	86.911

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 2016 (en adelante "NIIF- UE"), teniendo en consideración la Circular 4/2004, y sus sucesivas modificaciones, excepto por las modificaciones introducidas por la circular 4/2016 en lo que respecta al anexo IX, no de aplicación para los Establecimientos Financieros de Crédito, 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 2016 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de febrero de 2017. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio 2016 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas durante el primer semestre del ejercicio 2017. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2015 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 18 de febrero de 2016, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el 18 de febrero de 2016.

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 2016 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.

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

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).

En el ejercicio de 2016 entraron en vigor las siguientes modificaciones de las NIIF y de las interpretaciones de las mismas (en adelante, "CINIIF"), que no han tenido un impacto significativo en las Cuentas Anuales consolidadas del Grupo.

- 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".

- 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.
 - NIC 27 modificada – “Estados financieros consolidados y 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.
 - 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.
 - 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.
- A la fecha de formulación de las Cuentas Anuales consolidadas adjuntas 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 2016. Aunque, en algunos casos, el IASB permite la aplicación de las modificaciones previamente a su entrada en vigor, el Grupo 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 emitió la NIIF 9 que sustituirá en el futuro a la NIC 39 e incluye requerimientos para la clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros, el deterioro de activos financieros y la contabilidad de coberturas.

› Clasificación y valoración de los activos y pasivos financieros. La clasificación de los activos financieros dependerá del modelo de negocio de la entidad para su gestión y de las características de los flujos de caja contractuales, y resultará en que los activos financieros se valorarán a coste amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado global acumulado o a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias. El efecto combinado de la aplicación del modelo negocio y las características de flujos contractuales puede resultar en diferencias en la población de activos financieros valorados a coste amortizado o a valor razonable en comparación con NIC 39, aunque el Grupo no espera cambios relevantes en este sentido. En relación con los pasivos financieros, las categorías de clasificación propuestas por la NIIF 9 son similares a las ya existentes en la NIC 39, 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 medidos a valor razonable.

› Deterioro de activos financieros. Los requisitos de deterioro aplicarán para los activos financieros valorados a coste amortizado y a valor razonable con cambios en otro resultado global acumulado, y para los contratos de arrendamiento y ciertos compromisos de préstamos y contratos de garantía financiera. En el reconocimiento inicial, se requiere una provisión por las pérdidas esperadas resultantes de eventos de deterioro que es posible que ocurran en los próximos 12 meses (“pérdida esperada a 12 meses”). En caso de un incremento de riesgo de crédito significativo, se requiere una provisión relativa a todos los posibles eventos de deterioro que se esperan a lo largo de la vida del instrumento financiero (“pérdida esperada a lo largo de la vida de toda la operación”). La evaluación de si el riesgo de crédito se ha

incrementado significativamente desde el reconocimiento inicial debe realizarse, para cada periodo de información, considerando el cambio en el riesgo de incumplimiento a lo largo de la vida remanente del instrumento financiero. La evaluación del riesgo de crédito, y la estimación de las pérdidas esperadas, deben realizarse de forma que resulten en una estimación ponderada e insesgada y deberá incorporar toda la información disponible que sea relevante para la evaluación, incluyendo información sobre eventos pasados, condiciones actuales y provisiones razonables y soportadas de eventos futuros y de condiciones económicas en la fecha de información. Como resultado, el objetivo es que el reconocimiento y la valoración del deterioro se realicen de forma más anticipatoria y prospectiva que bajo el actual modelo de pérdida incurrida de la NIC 39. En principio, se espera un incremento en el nivel total de provisiones por deterioro, ya que todos los activos financieros llevarán consigo al menos una provisión por pérdida esperada de 12 meses y la población de activos financieros a los que aplicará una provisión por pérdida esperada a lo largo de la vida de toda la operación se espera que sea mayor que la población para la cual existe evidencia objetiva de deterioro bajo NIC 39.

› Contabilidad de coberturas. La contabilidad general 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. Asimismo, la NIIF 9 permitirá aplicar contabilidad de coberturas a una mayor variedad de riesgos e instrumentos de cobertura. La norma no trata la contabilidad de las denominadas estrategias de macrocoberturas. Con objeto de evitar algún conflicto entre la contabilidad actual de macrocoberturas y el nuevo régimen general de contabilidad de coberturas, la NIIF 9 incluye una opción de política contable para seguir aplicando contabilidad de coberturas de acuerdo a NIC 39.

- NIIF 7 modificada - “Instrumentos Financieros: Información a revelar”. 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.
- 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 2018, aunque se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 15 - “Aclaraciones a la NIIF 15 Ingresos de contratos con clientes” Las modificaciones realizadas a la NIIF 15 aclaran cómo deben ser aplicados algunos de los principios de la nueva Norma. En concreto, aclaran:
 - › Cómo identificar una obligación de ejecución (promesa de transferir un bien o un servicio a un cliente) en un contrato;
 - › Cómo determinar si una entidad actúa como principal (proveedor de un bien o servicio) o como agente (responsable de la organización para que se transfiera el bien o servicio); y
 - › Cómo determinar si el ingreso de la concesión de una licencia debe ser reconocido en un momento determinado o a lo largo del tiempo.

Además, se incluyen dos modificaciones para reducir el coste y la complejidad de la aplicación por primera vez de la nueva Norma.

Las modificaciones serán de aplicación al mismo tiempo que la NIIF 15, es decir, a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su aplicación anticipada.
- NIIF 10 modificada – “Estados financieros consolidados” y NIC 28 modificada – “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos”. 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 de su fecha de entrada en vigor, aún por determinar, aunque se permite su aplicación anticipada.
- NIC 12 modificada – “Impuesto a las ganancias. Reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas”. Las modificaciones realizadas a la NIC 12 aclaran los

requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda valorados a valor razonable. Los aspectos que se aclaran son los siguientes:

- › Una pérdida no realizada en un instrumento de deuda medido a valor razonable dará lugar a una diferencia temporaria deducible, independientemente de si el tenedor espera recuperar su valor en libros vía venta o vía mantenimiento hasta su vencimiento.
- › La entidad evaluará la utilización de una diferencia temporaria deducible en combinación con otras diferencias temporarias deducibles. Cuando las leyes fiscales restrinjan la utilización de pérdidas fiscales, la entidad deberá valorar su utilización en relación con otras diferencias temporarias del tipo adecuado.
- › La estimación de los beneficios fiscales futuros puede contemplar beneficios derivados de la recuperación de activos por un importe superior a su valor en libros, siempre y cuando exista evidencia suficiente de que es probable que ése sea el importe por el que se vaya a recuperar el activo.
- › La estimación de los beneficios fiscales futuros excluye las deducciones fiscales procedentes de la reversión de diferencias temporarias deducibles.

Las modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 16 – “Arrendamientos”. El 13 de enero de 2016, el IASB emitió la NIIF 16, que sustituirá a la NIC 17 “Arrendamientos”. La nueva norma introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que éste reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un

plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. El arrendatario deberá reconocer en el activo un derecho de uso que representa su derecho a utilizar el activo arrendado, y un pasivo por arrendamiento que representa su obligación de realizar los pagos de arrendamiento.

Con respecto a la contabilidad del arrendador, la NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos contables de la NIC 17. En consecuencia, el arrendador continuará clasificando sus arrendamientos como arrendamientos operativos o arrendamientos financieros, y contabilizará cada uno de esos dos tipos de contratos de arrendamiento de manera diferente.

Esta norma será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2019, aunque se permite su aplicación anticipada si se aplica también la NIIF 15.

- NIC 7 - “Estado de Flujos de Efectivo. Iniciativa sobre Información a Revelar”. Las modificaciones realizadas a la NIC 7 introducen los siguientes nuevos desgloses de información relacionada con los cambios en los pasivos procedentes de las actividades de financiación, en la medida necesaria para que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar los cambios en dichos pasivos: cambios de los flujos de efectivo de financiación; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; el efecto de los cambios en los tipos de cambio; cambios en el valor razonable; y otros cambios.

Los pasivos procedentes de las actividades de financiación son pasivos para los cuales los flujos de efectivo eran, o para los cuales los flujos de efectivo futuros serán, clasificados en el estado de flujos de efectivo como flujos de efectivo de las actividades de financiación. Además, los requisitos de desgloses también se aplican a los

cambios en los activos financieros si los flujos de efectivo de los activos financieros eran, o si los flujos de efectivo futuros serán, incluidos en los flujos de efectivo de las actividades de financiación.

Las modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2017, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 2 - “Clasificación y valoración de transacciones con pagos basados en acciones”. Las modificaciones realizadas a la NIIF 2 establecen los requerimientos a aplicar en tres aspectos:
 - › En la medición del valor razonable de un pago basado en acciones que se liquida en efectivo, las condiciones para la irrevocabilidad de la concesión distintas de las condiciones de mercado únicamente se tendrán en cuenta para ajustar el número de acciones a incluir en el importe de la transacción.
 - › Cuando, en una transacción que se clasificaría como pago basado en acciones que se liquida con instrumentos de patrimonio, una entidad retiene un número de instrumentos de patrimonio que iguala el valor monetario de la obligación legal de retención de impuestos, la transacción en su totalidad se clasificará como un pago basado en acciones que se liquida con instrumentos de patrimonio.
 - › Cuando un pago basado en acciones que se liquida en efectivo pase a ser clasificado como pago basado en acciones que se liquida con instrumentos de patrimonio, la modificación se contabilizará dando de baja el pasivo original y reconociendo en patrimonio el valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos y por los que se han recibido bienes o servicios en la fecha de modificación; las diferencias se reconocerán de forma inmediata en la cuenta de resultados.

Las modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIIF 4 modificada “Contratos de seguro”. Las modificaciones realizadas a la NIIF 4 abordan las consecuencias contables derivadas de aplicar la NIIF 9 antes que la futura norma sobre contratos de seguro, mediante la introducción de dos soluciones cuya aplicación es opcional:
 - › Enfoque de aplazamiento o exención temporal, que permite a las entidades cuyas actividades principales están relacionadas con la actividad aseguradora aplazar la aplicación de la NIIF 9 y continuar aplicando la NIC 39 hasta el año 2021.
 - › Enfoque de superposición, que permite a cualquier entidad que emite contratos de seguro registrar en patrimonio, en lugar de en la cuenta de resultados, la volatilidad contable adicional que surja de la aplicación de la NIIF 9 en comparación con la NIC 39 con anterioridad a la aplicación de la futura norma sobre contratos de seguro.

Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su aplicación anticipada.

- CINIIF 22 - Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas. La Interpretación se refiere a cómo determinar la fecha de la transacción y, por tanto, el tipo de cambio a utilizar para convertir el activo, gasto o ingreso relacionado en el reconocimiento inicial, en circunstancias en las que se ha registrado con anterioridad un activo no monetario por pagos anticipados o un pasivo no monetario por ingresos diferidos derivado del pago o cobro anticipado de la contraprestación, y establece que la

fecha de transacción será la fecha en la que la entidad reconozca inicialmente el activo no monetario o el pasivo no monetario.

Si hay varios pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de transacción para cada pago o cobro anticipado de la contraprestación.

La interpretación será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, aunque se permite su aplicación anticipada.

- NIC 40 Modificada – Propiedades de inversión. Las modificaciones establecen que una entidad transferirá una propiedad a, o desde, propiedades de inversión únicamente cuando exista un cambio en el uso de una propiedad apoyada por la evidencia de que ha ocurrido dicho cambio. Se considera que se produce un cambio de uso cuando la propiedad pasa a cumplir, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión.

Las modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018, 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 2016 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 2016, las cifras referidas al ejercicio 2015.

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 e 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 expuesto, 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:

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;

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.

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 al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

NOMBRE Y DOMICILIO	CAPITAL SOCIAL (en miles de Euros)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO Sociedad Unipersonal C/ Retama 3 - Madrid	38.280	100%	Créditos de financiación inmobiliaria
UCI SERVICIO PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS, S.A. (antes 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 U.C.I. SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.L. 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, SA	275	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	1.986	100%	Sociedad Holding, tenedora de acciones Tiene el 50% de COMPANHIA PROMOTORA UCI
UCI Hellas Credit and Loan Receivables Servicing Company S.A.	100	100%	Gestión y mantenimiento de préstamos concedidos por entidades financieras.

Dicha información es la misma para el ejercicio 2015 salvo la incorporación de UCI Hellas en el ejercicio 2016.

La aportación al resultado del Grupo de cada una de las Entidades en el ejercicio 2016 ha sido la siguiente:

Unión de Créditos Inmobiliarios, SA. EFC

UCI, SA	Negocio en España	Negocio en Portugal y Grecia	Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, SA	UCI Servicios para profesionales inmobiliarios S.A. (antes Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, SA.)	Retama Real Estate	UCI Mediación de seguros	UCI Holding Ltda	Total Consolidado
-907	9.632	2.109	-71	6	-4.205	7	-274	6.297

La aportación al resultado del Grupo de cada una de las Entidades en el ejercicio 2015 ha sido la siguiente:

**Unión de Créditos
Inmobiliarios, SA. EFC**

UCI, SA	Negocio en España	Negocio en Portugal y Grecia	ComprarCasa, Rede de Serviços Imobiliários, SA	UCI Servicios para profesionales inmobiliarios S.A. (antes Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, SA.)	Retama Real Estate	UCI Mediación de seguros	UCI Holding Ltda	Total Consolidado
-310	2.465	184	-62	-479	-9.007	7	-544	-7.746

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 financieros

- Las hipótesis realizadas para cuantificar determinadas provisiones
- La vida útil y pérdidas por deterioro aplicada al Activo material y Activo intangible
- El valor razonable de determinados activos no cotizados
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos

Dado que estas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 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 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 2014, compuesta por:

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

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 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, el Grupo está sujeto a los límites de concentración de riesgos establecidos en la normativa.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 117,86 y 95,63 M€ a 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente) y Grecia (0,68 y 0,94 M€ a 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente). El resto de la actividad es en territorio nacional.

c. Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios 2016 y 2015, ni en ningún momento durante los mismos, la Entidad ha mantenido en vigor "contratos de agencia" en la forma en la que éstos se contemplan en el artículo 22 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, del Ministerio de Economía y Hacienda.

d. Coeficiente de reservas mínimas

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 144 miles de euros (203 miles de euros en el ejercicio 2015).

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

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

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2016 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los Consejeros en su calidad de directivos, ascendieron a 3.448 miles de Euros correspondiendo todo a retribución fija.

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2015 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los Consejeros en su calidad de directivos, ascendieron a 2.417 miles de Euros correspondiendo todo a retribución fija. No se han producido indemnizaciones por cese de personal clave en el ejercicio 2016 ni en el ejercicio 2015.

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 2016 y 2015, 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 2016, han ascendido a 62.080 euros (62.391 euros en el ejercicio 2015). Asimismo, a 31 de diciembre de 2015 existían otros honorarios adicionales correspondientes a otros servicios distintos, prestados por el propio auditor o por otras sociedades vinculadas, por un importe de 10.070 euros.

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 corresponde 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 incluidos en la Cartera de negociación es su precio de

cotización 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:

- 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.
- 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 aplicara 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.).

- 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.
- 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:
 - › 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.

- › 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 2016 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 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 al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

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

Miles de Euros

	Valor en libros	2016			Valor en libros	2015		
		NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3		NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Activos financieros								
Caja y depósitos en bancos centrales	6		6	-	8		8	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones crediticias	10.728.003		10.728.003		11.029.130		11.029.130	
Activos no corrientes en venta	397.541	-	397.541	-	426.039	-	426.039	-
Inversión a vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-
Pasivos financieros								
Cartera de negociación	-				-			
Pasivos financieros a coste amortizado	11.290.937	-	11.290.937	-	11.604.712	-	11.604.712	-
Derivados de cobertura	16.852	-	16.852	-	25.917	-	25.917	-

siguientes:

I. 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 uno de enero de 2004, y no a las anteriores.

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 expuesta 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 periodo en el que se producen y las recuperaciones posteriores se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo 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 comisiones 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. Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

i. Compensación de saldos

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

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.

Las bases imponibles así como los activos fiscales diferidos, que a 31 de diciembre 2016 ascienden a 72 M€ aproximadamente (68 M€ a 31 de diciembre de 2015), está prevista su recuperación 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 ganancias 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. Inversiones inmobiliarias

Este epígrafe del balance de situación adjunto recoge aquellos terrenos, edificios y otras construcciones que la Sociedad mantiene para explotarlos en régimen de alquiler, para generar plusvalías en su venta o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios o para fines administrativos.

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

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

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

o. 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:

- I. 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 incorporan beneficios económicos o cuyo importe, en casos extremadamente raros, no pueda ser cuantificado con la suficiente fiabilidad.

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

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.

p. 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 neto 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.

q. 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.

r. 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.

s. 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: recoger el importe de los ingresos, netos de los gastos originados en el ejercicio, reconocidos directamente en el patrimonio neto. Los importes reconocidos en el ejercicio de esta partida se mantienen en ella, aunque en el mismo ejercicio se traspasen a la cuenta de pérdidas y ganancias, al valor inicial de otros activos o pasivos, o se reclasifiquen a otra partida.
- II. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por

valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

III. Importe transferido al valor inicial de las partidas cubiertas: recoge el importe de las ganancias o pérdidas por valoración reconocidas previamente en el patrimonio neto, aunque sea en el mismo ejercicio, que se reconozcan en el valor inicial de los activos o pasivos como consecuencia de coberturas de flujo de efectivo.

IV. Otras reclasificaciones: recoge el importe de los traspasos realizados en el ejercicio entre partidas de ajustes por valoración conforme a los criterios establecidos en la normativa vigente.

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

Estado total de cambios en el patrimonio neto 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 capitales

a. Atención al cliente

De acuerdo con lo establecido en la Orden Eco 734/2004, de 11 de marzo, sobre los departamentos y Servicios de Atención al Cliente y el Defensor del Cliente (artículo 17), a continuación se realiza un resumen de las quejas / reclamaciones recibidas y gestionadas en el transcurso del año 2016.

Durante el año 2016 el número total de quejas / reclamaciones asciende a 177, lo que supone una disminución del 13,65% respecto a las reclamaciones del año 2015. Las 177 reclamaciones se desglosan en:

- 80 tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente.
- 97 tramitadas por el Defensor del Cliente.

Los motivos más significativos del total de las quejas / reclamaciones presentadas han coincidido con el año 2015, siendo los siguientes:

- Desacuerdo con la aplicación del IRPH como referencia de revisión.
- Falta de transparencia en el momento de la contratación y existencia de cláusulas abusivas.
- Dificultad de pago del préstamo.

- Desacuerdo con la titulación del préstamo.
- Desacuerdo con los intereses de demora aplicados.

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 2016 se habían resuelto 168 quejas / reclamaciones, quedando pendiente de resolución 9.

Asimismo, cabe señalar que de las reclamaciones recibidas, un total de 32 han sido presentadas ante el Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (en 2015 se presentaron 21 ante el Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España). Asimismo, se han presentado un total de 45 reclamaciones ante el Servicio de CIRBE (en 2015 se presentaron un total de 21 reclamaciones ante el Servicio de CIRBE).

A 31 de diciembre de 2016, las quejas/ reclamaciones se han resuelto de la siguiente forma:

Favorables al cliente	69
Desfavorables al cliente	99
Allanamientos	0

De las reclamaciones resueltas favorables al cliente, en 1 caso se reconocieron derechos económicos al cliente. Además de las reclamaciones tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente y por el Defensor del Cliente, se han reconocido derechos económicos a los clientes en otras reclamaciones por diversos motivos, tramitadas directamente por la Entidad, lo que ha supuesto un coste, en el año 2016, de 9.811,55 euros (5.429,52 euros en el año 2015).

Respecto a los criterios tomados en

consideración en la resolución de las reclamaciones, éstos se basan principalmente en los siguientes aspectos:

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

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

Respecto a las reclamaciones planteadas por los clientes por el motivo "dificultad de pago", la entidad 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.

Asimismo, en septiembre de 2014 la Entidad se adhirió al Código de Buenas Prácticas de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, por lo que se comprueba que la Entidad haya comunicado al cliente la posibilidad de acogerse a las medidas previstas en el

referido Código de Buenas Prácticas y, asimismo, que las peticiones de adhesión al Código de Buenas Prácticas sean tratadas con la debida diligencia, y dentro de los plazos establecidos por dicha normativa.

Finalmente, y en cuanto a la posible devolución de los gastos inherentes de formalización de los préstamos hipotecarios de acuerdo a la resolución de un Juzgado, este Servicio de Atención al Cliente entiende que no fueron objeto de negociación unilateral sino que fueron comentadas y discutidas con el consumidor, si bien está siendo analizado en la actualidad.

b. Blanqueo de capitales

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales.

En el curso del ejercicio 2016, UCI 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, durante este ejercicio 2016, se han realizado en el Grupo las acciones formativas en materias de Cumplimiento (Riesgo Penal, Prevención de Blanqueo de Capitales, Protección de Datos, Sanciones y Embargos Internacionales, Derecho de la Competencia, y normativa Volcker) y se han realizado acciones de difusión interna de contenidos relacionados con materias de Cumplimiento.

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, revisión y actualización 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 2016, se han analizado un total de 506 alertas en España, de las cuales 10 fueron comunicadas al OCI y 3 al SEPBLAC. En Grecia no se ha analizado ninguna alerta durante 2016 y en Portugal se han analizado 64, de las cuáles, 2 de ellas, se han comunicado al OCI y al Órgano Regulador local.
- Formación de los colaboradores de la compañía y de las nuevas incorporaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales.
- Revisión del sistema de prevención del blanqueo de capitales por parte de un Experto Externo, de acuerdo con lo previsto en la Ley 10/2010.

- Realización de la verificación interna del sistema de prevención de blanqueo de capitales por parte del Departamento de Auditoría Interna de UCI.

En relación con la prevención del riesgo penal de las personas jurídicas (Corporate Penal), durante el año 2016 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 UCI, la gestión del riesgo se lleva a cabo atendiendo al origen del mismo. Debido al negocio propio del grupo, hemos de distinguir principalmente entre:

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

- Riesgo 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 Recobro.

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.

a. 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 UCI 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 2015.

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 2015 se puso en marcha en España la octava versión del modelo de credit scoring construido sobre un histórico de eventos homogéneos desde 1999.

Este modelo, más granular en escala que los anteriores, permite discriminar entre diferentes categorías de clientes en cuanto a comportamiento de pago homogéneo, anticipando la probabilidad de incumplimiento de los mismos. El scoring forma parte integrante de los parámetros de selección a la hora de aceptar un determinado riesgo.

Con el fin de completar la visión de riesgo asociado a nuestros expedientes, 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 individual las condiciones financieras que se ha de asignar a un expediente en función de su riesgo.

En Portugal, se implantó en 2016 la cuarta 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 10% a finales de 2016.

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.

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

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

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

- **Probabilidad de incumplimiento:** Se entiende por incumplimiento un retraso en el pago de una obligación superior a 90 días, definición que coincide con el documento de Basilea II. El horizonte para el cálculo de esta probabilidad es

de tres años. Es de resaltar que cuanto más alto sea el tramo, menor es la probabilidad de impago. Se utiliza las bases históricas desarrolladas para estudiar como varía esta probabilidad en función de las puntuaciones asignadas por el scoring y de otros posibles ejes relevantes (por ejemplo, antigüedad de la operación).

- **Severidad:** Se define como la estimación anticipada de las pérdidas crediticias finales en caso que se produzca un incumplimiento. Su complementaria es la tasa de recuperación, que puede ser calculada como la diferencia entre el 100% y la severidad. Además de la propia eficacia del proceso de recobro, los elementos que le afectan son el tipo de producto de que se trata y las garantías que lleva aparejada la operación (hipoteca o seguro de crédito en el caso de UCI). Para disponer de estimaciones de severidad, es necesario contar con bases de datos históricos y homogéneos que permitan analizar el resultado de los procedimientos de recobro según distintos criterios de segmentación. En este sentido, se ha culminado el desarrollo de la base de datos para el análisis histórico de recuperaciones para UCI en España según los tramos de score del cliente. La información recogida se extiende desde 1993 en España. En Portugal, se ha llevado a cabo el mismo proceso, con explotación de datos generados a partir de 2004.
- **Pérdidas Esperadas:** Durante el ejercicio 2016, 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 2016 se cifra en 15 pb.

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 supera el 10% de los recursos propios computables. De acuerdo con la normativa en vigor, y contenida en la Circular 3/08, ninguna exposición individual, incluyendo todo tipo de riesgo crediticio, deberá superar el 25% de los recursos propios del Grupo. A 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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 2016 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libras)	TOTAL 31.12.2016	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL				
1. Entidades de crédito	126.277	99.837	26.440	-
2. Administraciones Públicas				
3. Otras instituciones financieras				
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	7.490	7.490	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	7.490	7.490	-	-
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	10.594.236	9.287.108	1.307.128	-
5.1 Viviendas	10.593.548	9.286.420	1.307.128	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	688	688	-	-
TOTAL	10.728.003	9.394.435	1.333.568	-

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica del Grupo a 31 de diciembre de 2015 era la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL				
1. Entidades de crédito	106.054	78.886	27.168	-
2. Administraciones Públicas				
3. Otras instituciones financieras				
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	8.200	8.200	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	8.200	8.200	-	-
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	10.914.876	9.607.297	1.307.579	-
5.1 Viviendas	10.914.070	9.606.491	1.307.579	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	806	806	-	-
TOTAL	11.029.130	9.694.383	1.334.747	-

Operaciones refinanciación y reestructuración

Con fecha 28 de septiembre de 2012, 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 recobro responsable, ha establecido una política corporativa que hace referencia a aquellas operaciones en las que el cliente ha presentado, o se prevé que pueda presentar, dificultades para atender sus obligaciones de pago en los términos contractuales vigentes y, por dicho motivo, puede ser aconsejable modificar de manera temporal la operación vigente o incluso formalizar una nueva.

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

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

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 al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015. En este sentido, la mencionada Circular define como:

- Operación de refinanciación: aquella 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 reestructuradas: aquella 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 2016 son las siguientes:

COBERTURAS 31.12.2016	NORMAL						SUBESTANDAR						Cobertura Específica
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	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													
Resto de personas físicas.	18.154	2.623.147	819	167.530	785	17.710	3.786	573.753	516	97.754	318	9.737	10.567
Total	18.154	2.623.147	819	167.530	785	17.710	3.786	573.753	516	97.754	318	9.737	10.567

	DUDOSO						TOTAL				
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica			Cobertura Específica	
	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	241	4	2.992	1	631	2.681	8	3.864	2.681	
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	3	241	4	2.992	1	631	2.681	8	3.864	2.681	
Resto de personas físicas	3.499	475.225	4.226	749.916	577	16.577	252.686	32.680	4.731.349	263.253	
Total	3.502	475.466	4.230	752.908	578	17.208	255.367	32.688	4.735.213	265.934	

Sus respectivas coberturas desglosadas a 31 de diciembre de 2015 son las siguientes:

COBERTURAS 31.12.2015	NORMAL						SUBESTANDAR						Cobertura Específica
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	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													
Resto de personas físicas.	18.552	2.652.882	728	147.836	873	17.523	4.585	711.112	569	108.179	412	114.04	15.192
Total	18.552	2.652.882	728	147.836	873	17.523	4.585	711.112	569	108.179	412	114.04	15.192

	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	5	1.007	3	2.551	1	626,955	2.668	9	4.185	2.668	
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria	5	1.007	3	2.551	1	626,955	2.668	9	4.185	2.668	
Resto de personas físicas	3.753	520.177	4.779	845.506	1.109	36.623	294.130	35.360	5.051.243	309.322	
Total	3.758	521.184	4.782	848.057	1.110	37.250	296.798	35.369	5.055.428	311.990	

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2016 y en el ejercicio 2015 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2016	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	2	188	3	2.551			5	2.739
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria								
Resto de personas físicas.	1.862	269.691	2.260	422.982	173	5.655	4.295	698.328
Total	1.864	269.879	2.263	425.533	173	5.655	4.300	701.067

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2015	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	512	3	2.551	1	627	7	3.690
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria								
Resto de personas físicas.	1.929	286.241	2.395	449.335	293	11.361	4.617	746.937
Total	1.932	286.753	2.398	451.886	294	11.988	4.624	750.627

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2016 y 31 de diciembre 2015 desglosadas por contraparte es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) 31.12.2016	Crédito con garantía real. Loan to value							
	TOTAL	Del que: Con Garantía Real	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	7.490	7.490	-	707	835	1.257	67	4.624
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	7.490	7.490	-	707	835	1.257	67	4.624
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	10.594.236	10.593.548	688	1.382.860	2.864.749	3.447.178	1.383.600	1.515.161
4.1 Viviendas (d)	10.593.548	10.593.548	-	1.382.860	2.864.749	3.447.178	1.383.600	1.515.161
4.2 Consumo (d)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines (d)	688	-	688	-	-	-	-	-
TOTAL	10.601.726	10.601.038	688	1.383.567	2.865.584	3.448.435	1.383.667	1.519.785
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	4.735.213	3.672.366	1.018.192	244.382	877.428	1.349.946	1.177.685	1.041.117

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD
 (Valor en libros) 31.12.2015

Crédito con garantía real.
Loan to value

	TOTAL	Del que: Con Garantía Real	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	8.200	8.200	-	561	673	1.580	2.180	3.206
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	8.200	8.200	-	561	673	1.580	2.180	3.206
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	10914.876	10914.070	806	1.090.029	2.643.336	3.088.038	1.803.946	2.288.721
4.1 Viviendas (d)	10914.070	10914.070	-	1.090.029	2.643.336	3.088.038	1.803.946	2.288.721
4.2 Consumo (d)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines (d)	806	-	806	-	-	-	-	-
TOTAL	10923.076	10922.270	-	1.090.590	2.644.009	3.089.618	1.806.126	2.291.927
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	5.055.428	3.885.178	1.104.072	278.712	946.991	1.550.930	1.108.544	1.170.251

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 compruebe su adecuada aplicación. Asimismo, se establecen límites de pérdidas y otras medidas de control. La gestión de límites se realiza con una amplia serie de indicadores y señales de alerta que tienen como objetivo la anticipación y el adecuado seguimiento de los riesgos de tipo de interés, y de liquidez.

Gap de tipo de Interés de Activos y Pasivo

El Grupo 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 91,14% (94,14% a 31 de diciembre de 2015) es a tipo variable, el 5,05% (5,05% a 31 de diciembre de 2015) a tipo mixto, con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y solo un 0,81% (0,81% a 31 de diciembre de 2015) estrictamente a tipo fijo.

Dentro de los créditos que se encuentran en su período variable, el 81,27% (81,27% a 31 de diciembre de 2015) revisan su tipo semestralmente y el 18,73% (18,73% a 31 de diciembre de 2015) 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, el Grupo 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 21 fondos de titulización por un importe inicial global de aproximadamente 16.114 millones de euros, mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, incluidas las emisiones en Junio de 2015, Marzo de 2016 y octubre de 2016 de los RMBS Prado I, Prado II y Prado III por importe de 450M€, 540M€ y 420M€ respectivamente lo que a fecha de diciembre 2016, representaba 4.569,7 millones de euros (4.171,4 millones de euros a 31 de diciembre de 2015) o 41% del saldo global gestionado en España financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (40,6% en 2015).

En 2008, el Grupo procedió a su primera operación de auto-titulización, UCI 18, donde UCI suscribió todos los bonos financiando la cartera de préstamos hipotecarios, en particular los de máxima calificación AAA que eran elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE. A finales de diciembre 2016, el saldo vivo de la cartera UCI 18 asciende a 813 M€ (866 M a 31 de diciembre de 2015) o 8,4% (8,4% en 2015) del saldo global gestionado en España.

Durante el ejercicio 2009 llevó a cabo otra auto-titulización, 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 2016 y 2015, el gap de liquidez es el siguiente:

31.12.2016	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	4	2					6
Depósitos en Entidades de Crédito	126.277						126.277
Crédito a la clientela	37.370	80.755	390.467	1.422.609	1.494.794	7.551.771	10.977.766
Total Activo	162.711	78.877	382.007	1.385.005	1.457.190	7.638.259	11.104.049
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	537.781	5.117.600	958.455	306.421	181.416	488.688	7.590.361
Depósitos a la clientela	89.502	41.415	200.104	815.555	1.166.734	401.763	2.715.073
Débitos representados por valores negociables	29.839	13.807	66.712	271.894	388.972	133.941	905.165
Pasivos Subordinados	338					80.000	80.338
Total Pasivo	657.460	5.172.822	1.225.271	1.393.870	1.737.122	1.104.392	11.290.937
DIFERENCIA ACTIVO MENOS PASIVO	-494.749	-5.093.945	-843.264	-8.865	-279.932	6.533.867	-186.888

31.12.2015	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	8						8
Depósitos en Entidades de Crédito	106.054						106.054
Crédito a la clientela	40.203	87.213	285.944	1.526.448	1.485.926	7.892.891	11.318.625
Total Activo	146.265	87.213	285.944	1.526.448	1.485.926	7.892.891	11.424.687
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	1.292.340	4.792.900	885.250	369.087	167.776	659.703	8.167.056
Depósitos a la clientela	8.970	17.940	69.199	369.061	369.061	2.241.277	3.075.508
Débitos representados por valores negociables	-	2.180	7.144	38.139	37.126	197.207	281.796
Pasivos Subordinados	352					80.000	80.352
Total Pasivo	1.301.662	4.813.020	961.593	776.287	573.963	3.178.187	11.604.712
DIFERENCIA ACTIVO MENOS PASIVO	-1.155.397	-4.725.807	-675.649	750.161	911.963	4.714.704	-180.025

15. Otros riesgos de mercado: gestión del riesgo operativo

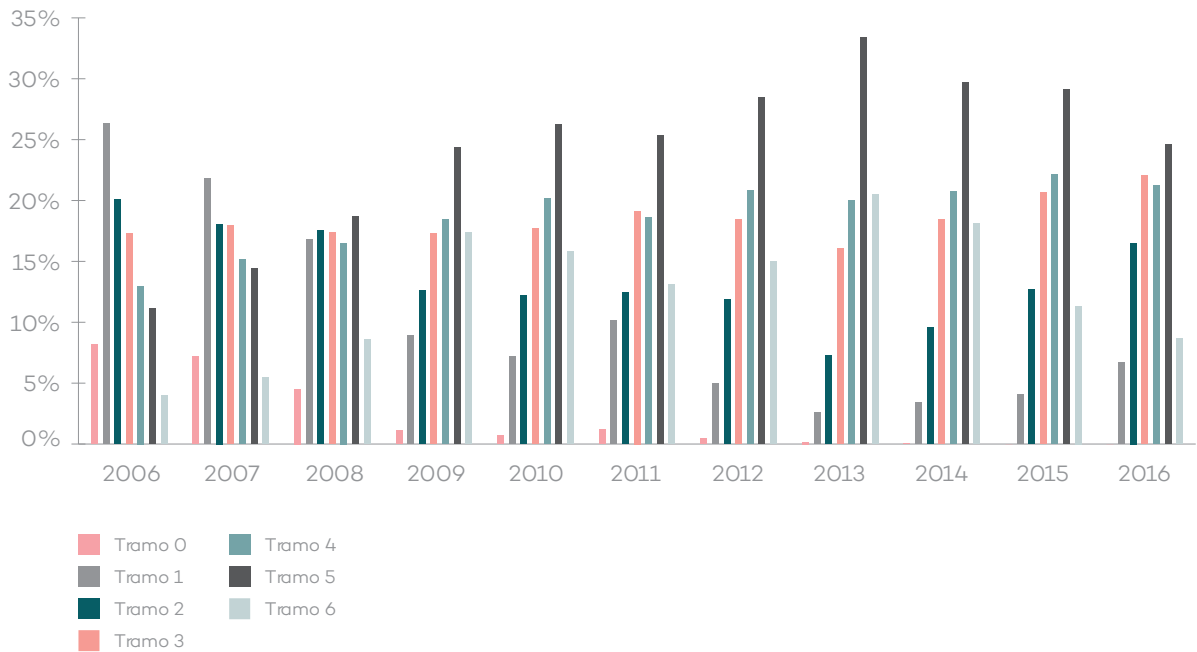
UCI sigue atentamente la evolución de la normativa que, sobre este riesgo, se ha elaborado en los acuerdos de Basilea II aprobados en junio 2004, progresando en su proyecto de identificar, mitigar, gestionar y cuantificar el riesgo operativo. En este sentido, dentro del proyecto de certificación global 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.

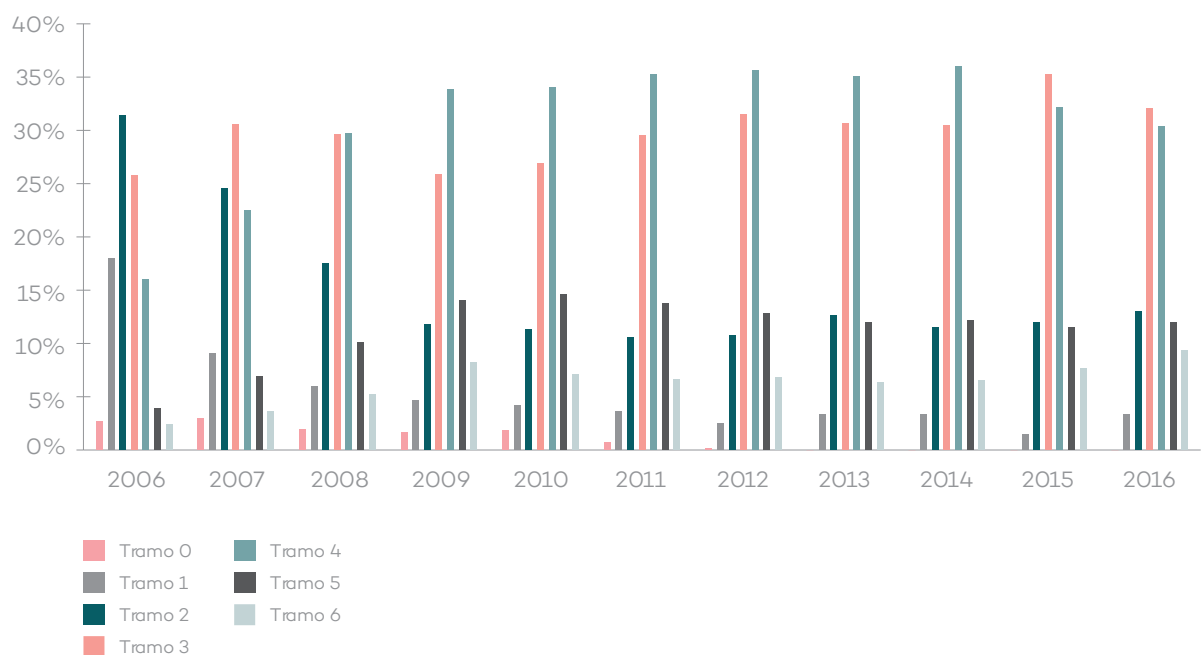
La parametrización de las diferentes tipologías de riesgo operacional se podrá clasificar según la matriz siguiente:

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

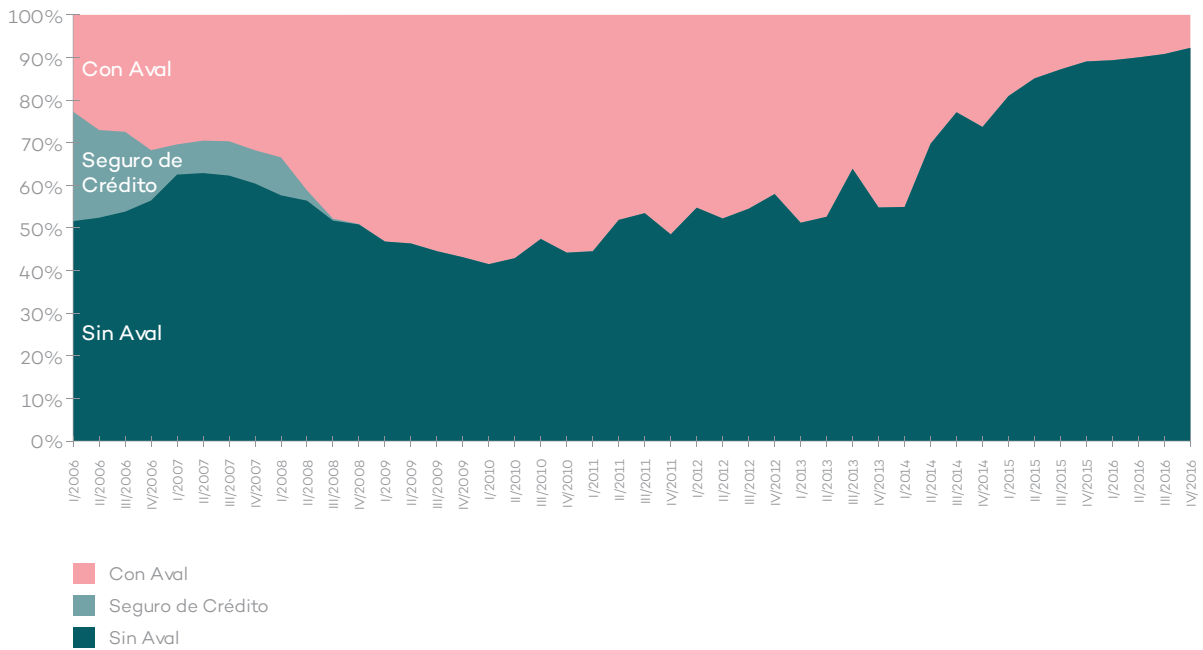
España: Distribución Tramos Score por Generación



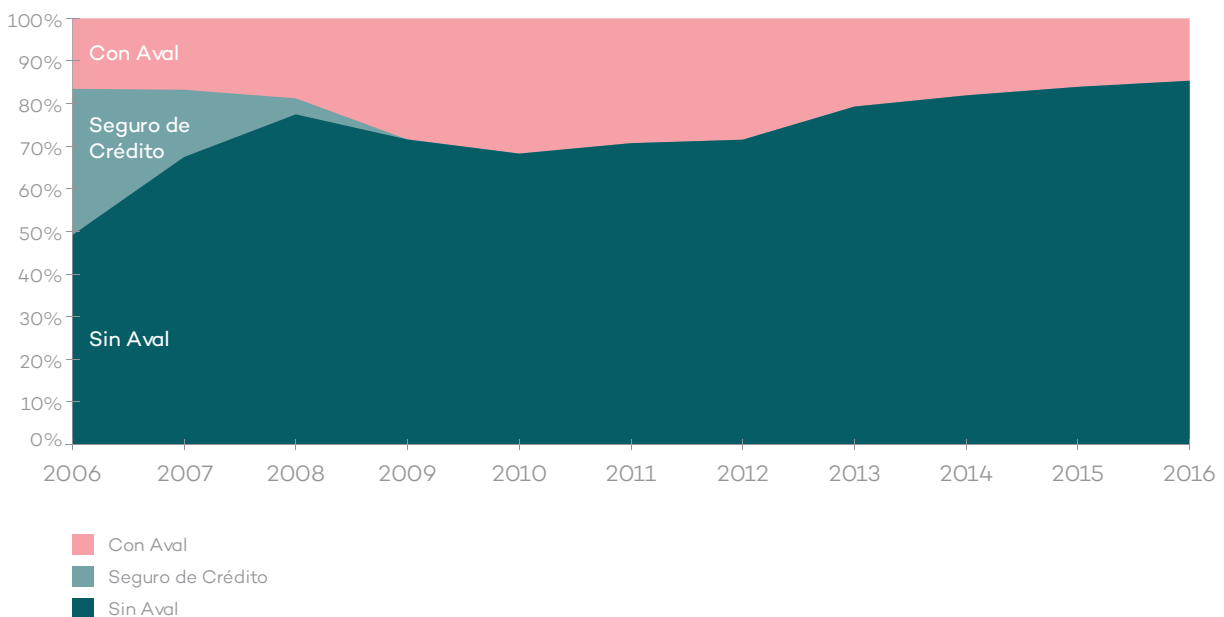
Portugal: Distribución Tramos Score por Generación



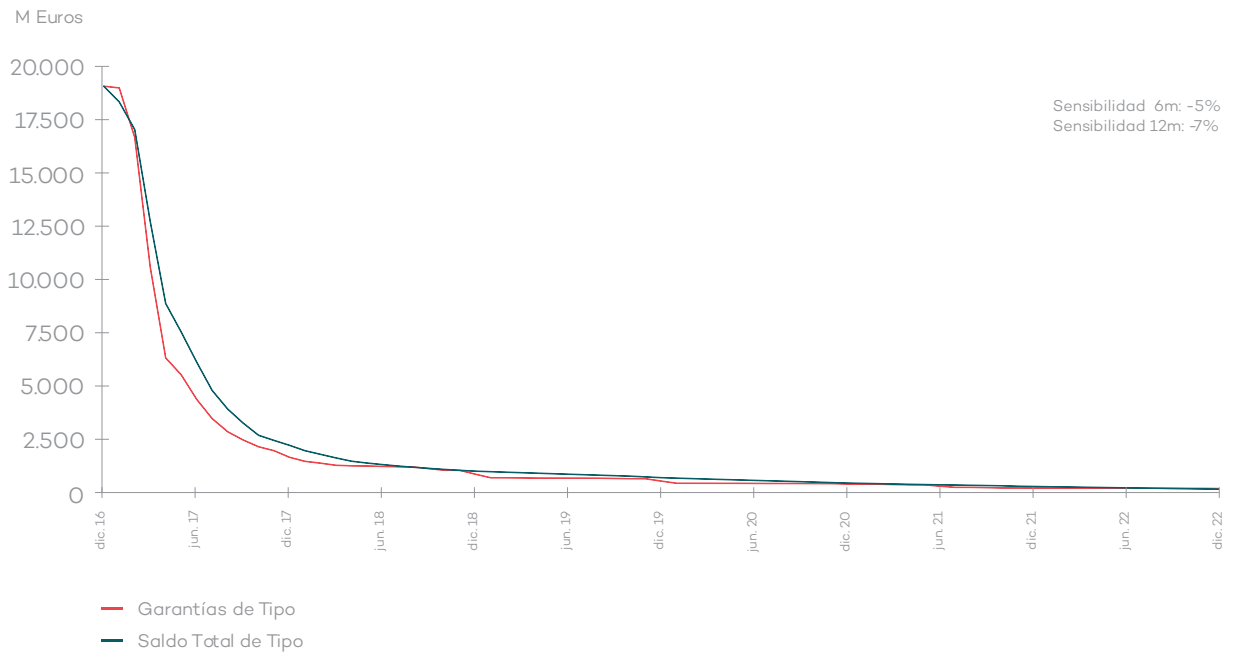
España: Distribución de la Presencia de Aval o Doble Garantía por Trimestre de Firma Producción Neta



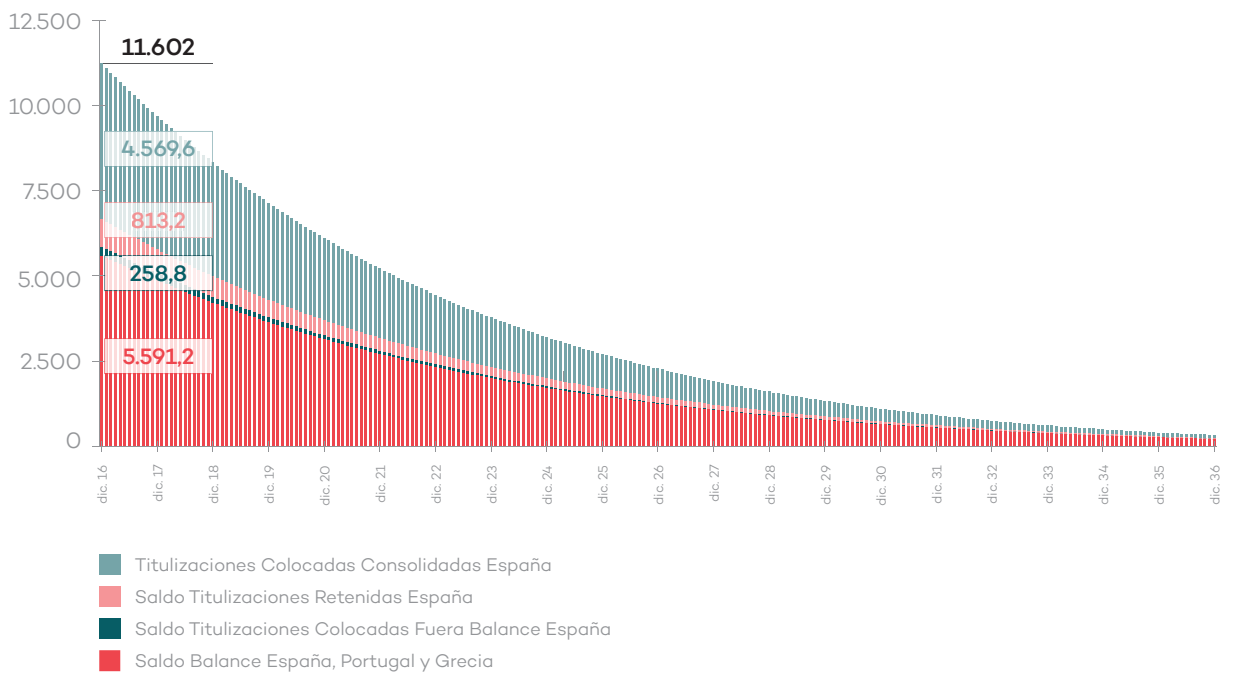
Portugal: Distribución de la Presencia de Aval o Doble Garantía por Trimestre de Firma Producción Neta



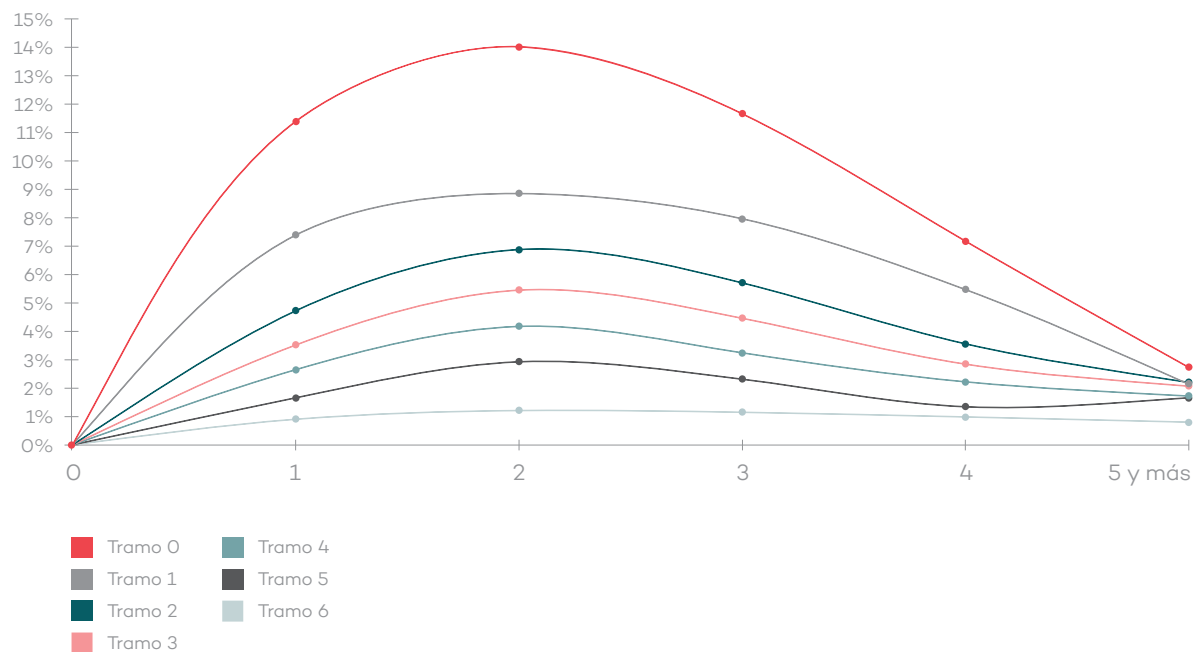
Cobertura del Riesgo de Tipo de Interés Consolidado 2016



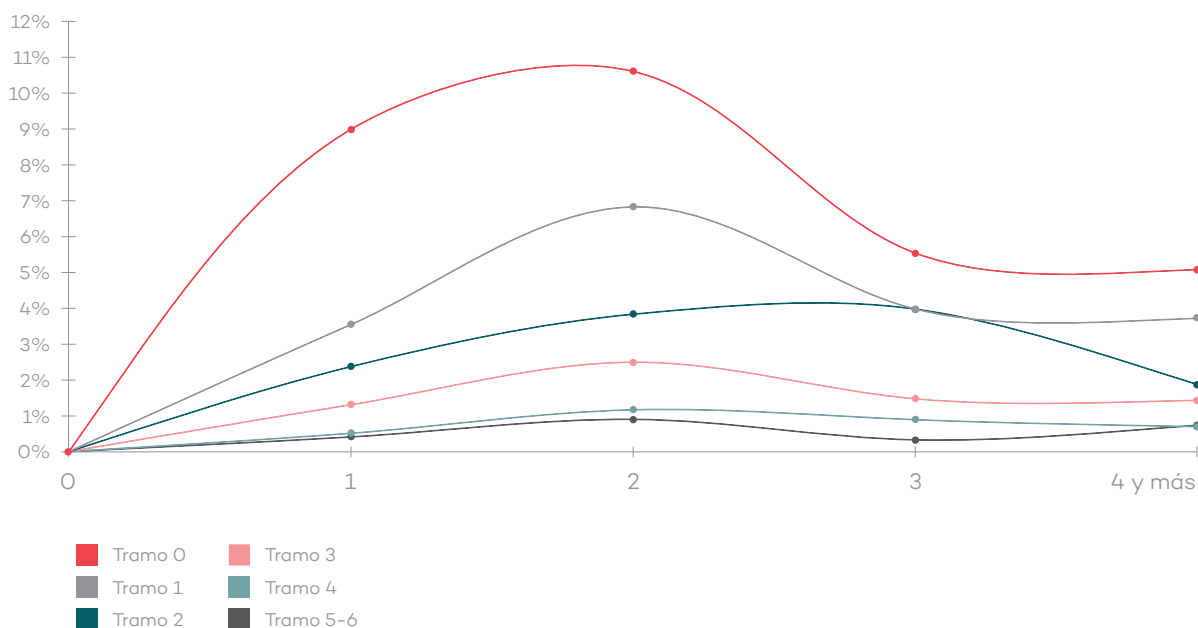
Amortización en Liquidez de los Saldos Crediticios Balance+Titulizados 2016



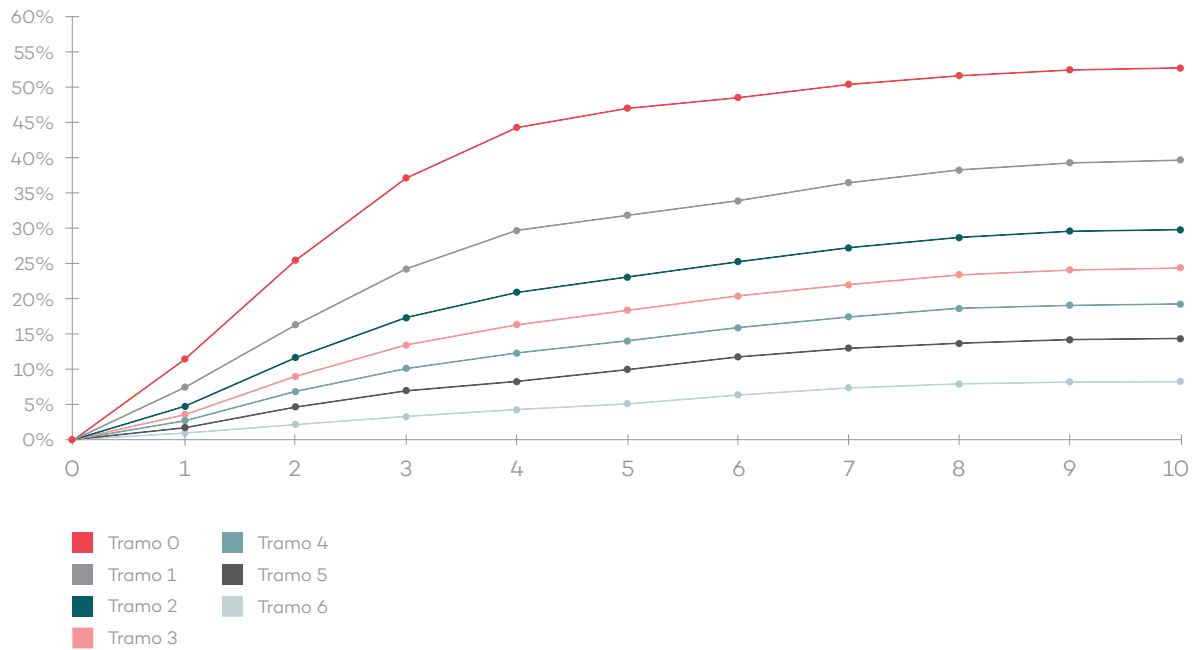
España: Probabilidades de Incumplimiento por Tramo de Score Años 2006-2016



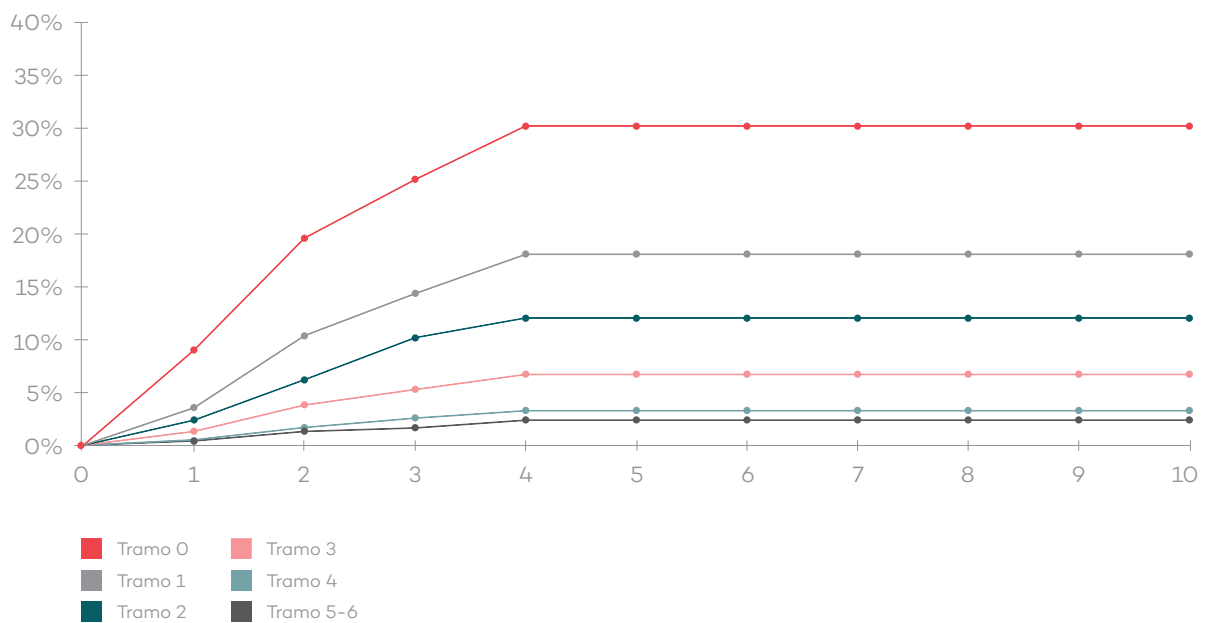
Portugal: Probabilidades de Incumplimiento por Tramo de Score Años 2006-2016



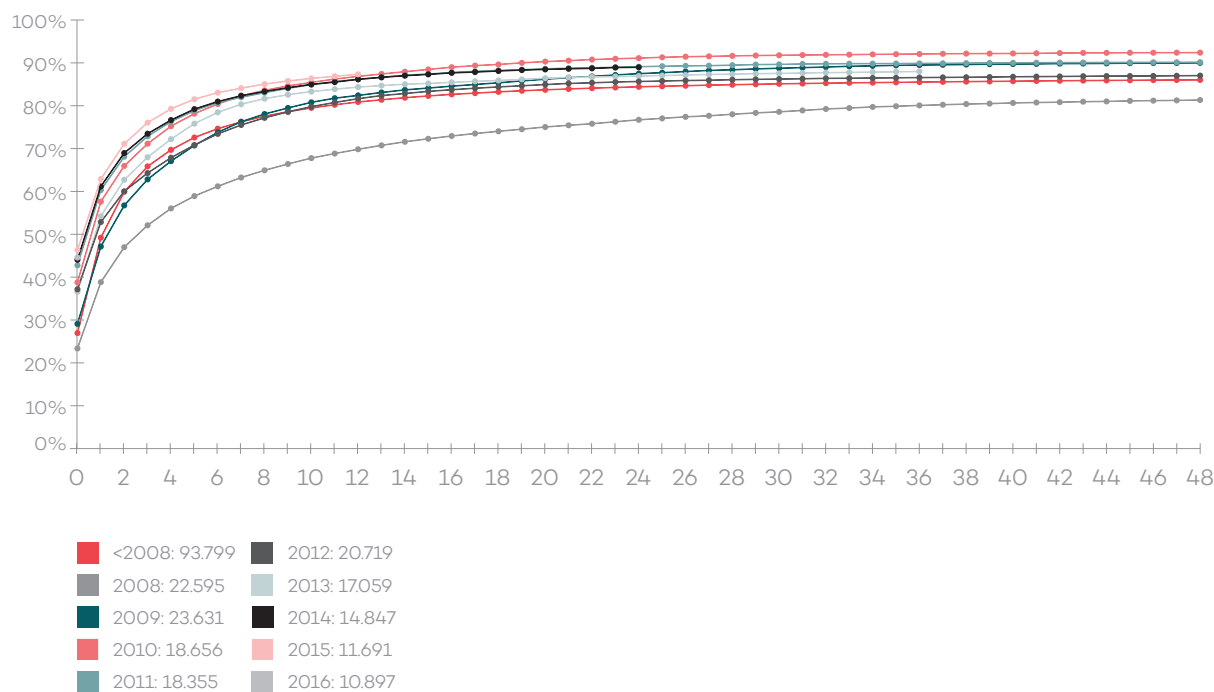
España: Evolución de Morosidad por Tramo de Score Años 2006 - 2016



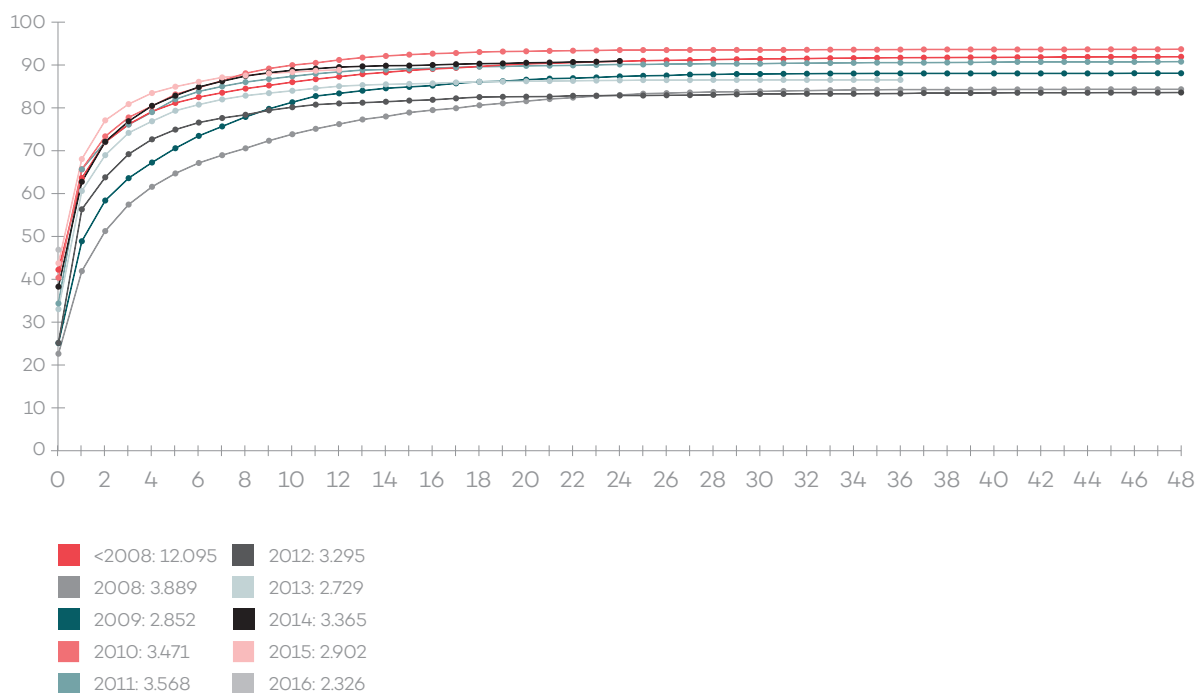
Portugal: Evolución de Morosidad por Tramo de Score Años 2006 - 2016



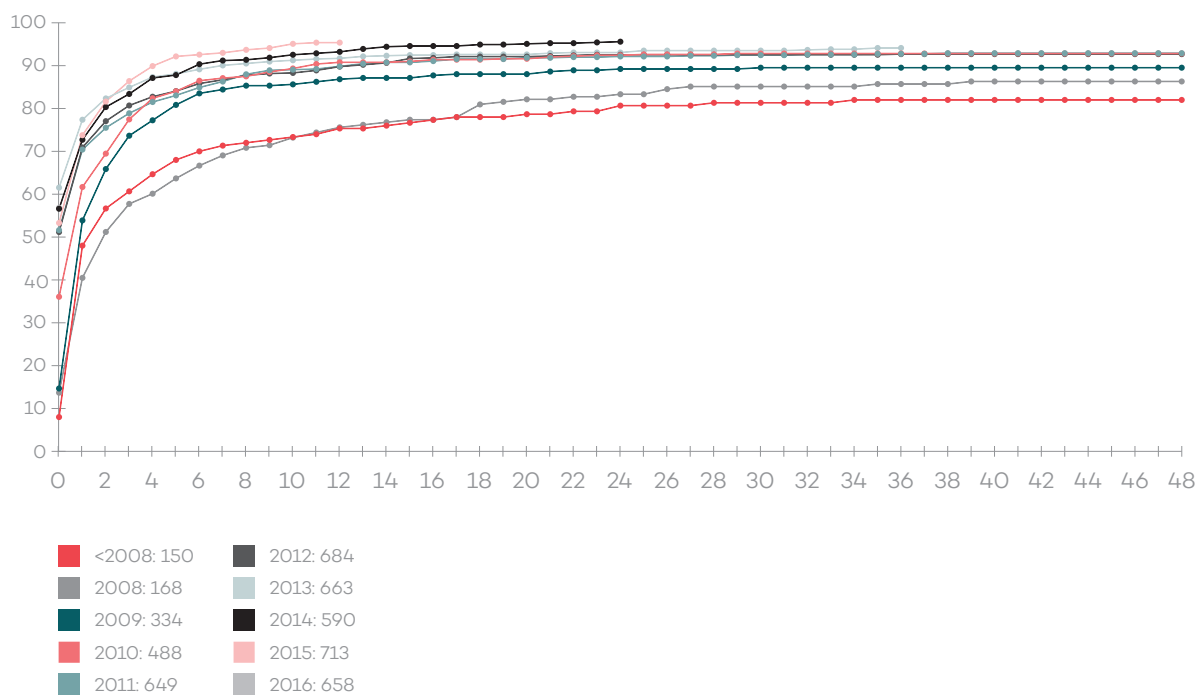
España: Evolución de las Entradas en Impago (% de Vuelta a Gestión Normal)



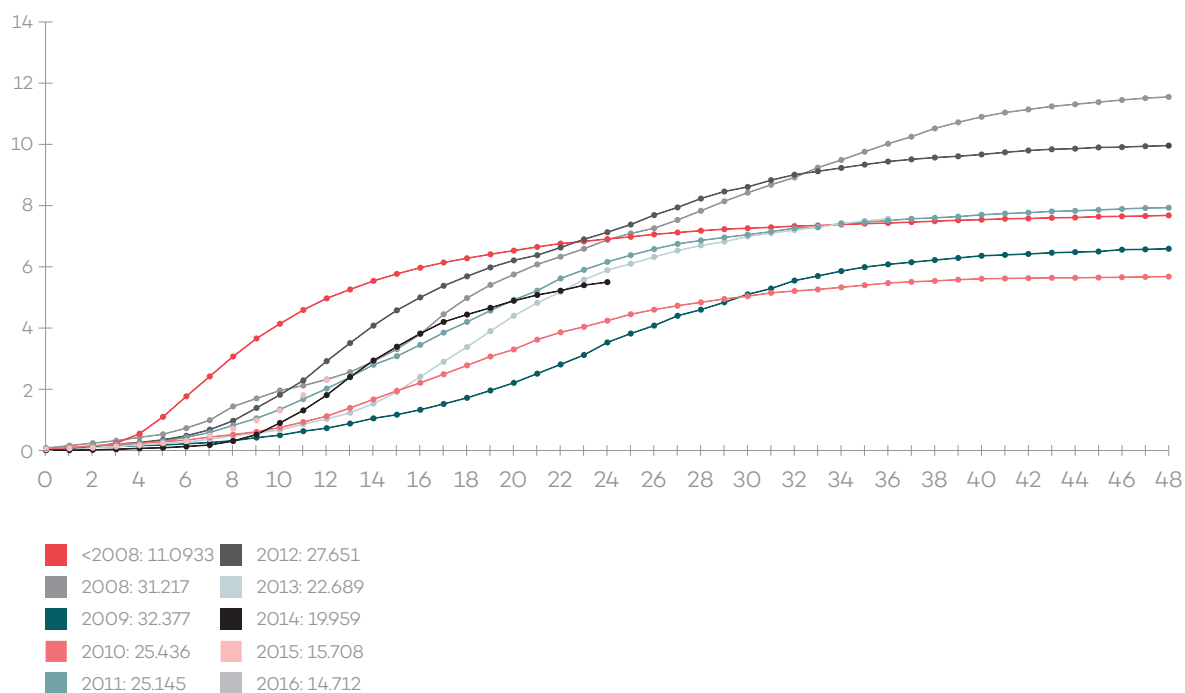
Portugal: Evolución de las Entradas en Impago (% de Vuelta a Gestión Normal)



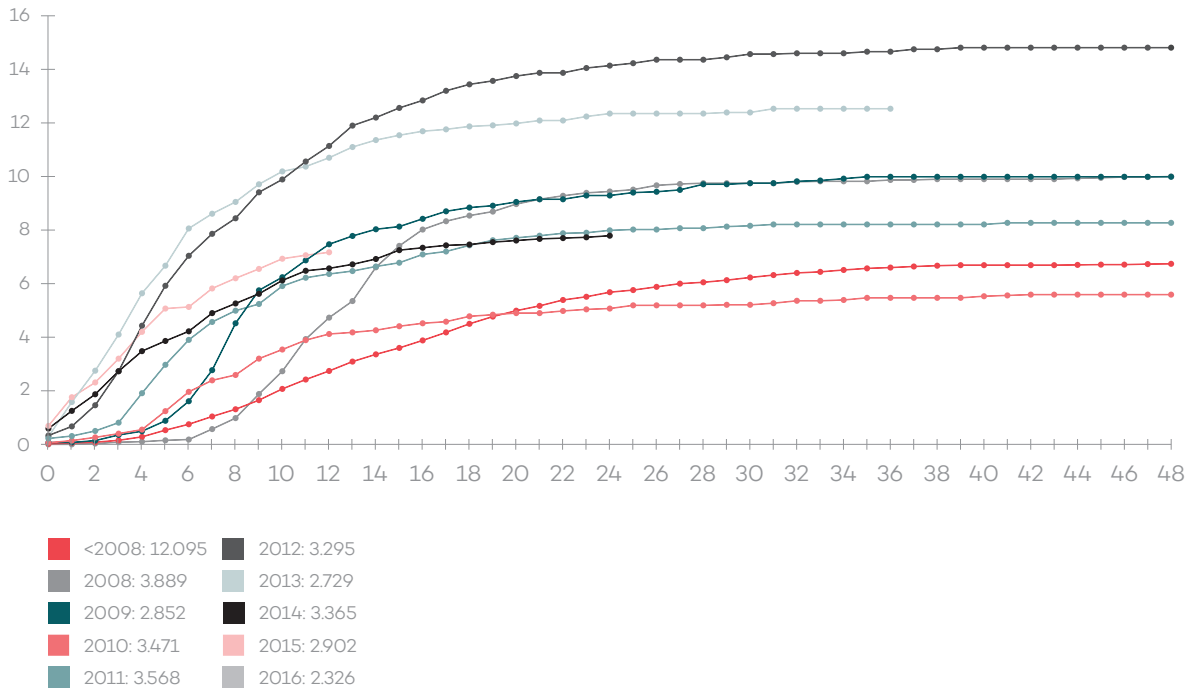
Grecia: Evolución de las Entradas en Impago (% de Vuelta a Gestión Normal)



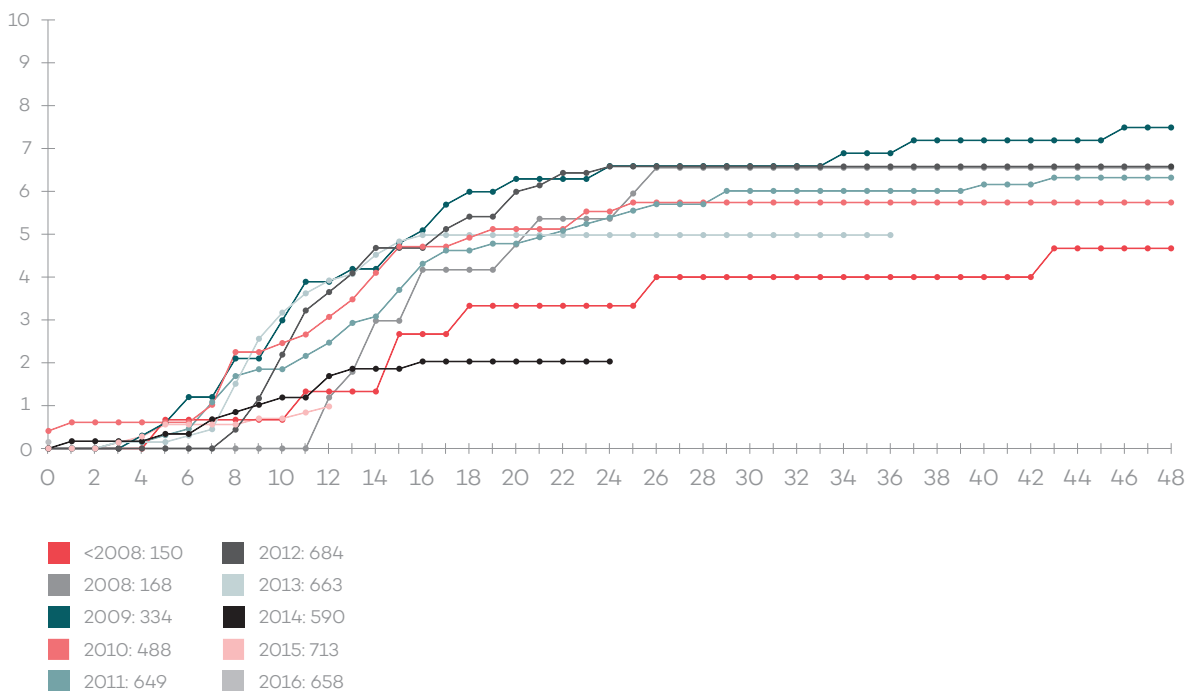
España: Evolución de las Entradas en Impago (% de Pase a Judicial)



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 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Depósitos en entidades de crédito	126.277	106.054
Crédito a la clientela	10.977.766	11.318.625
	11.104.043	11.424.679
Correcciones de valor por deterioro de activos	-356.791	-372.715
Ajustes por valoración intereses devengados	15.425	17.568
Ajustes por valoración de comisiones	-34.674	-40.402
	10.728.003	11.029.130

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

	31.12.16	31.12.15
Deudores con garantía real residentes	6.884.222	7.034.367
Crédito con garantía real no residentes	1.338.750	1.335.876
Deudores dudosos	1.443.040	1.633.545
Otros deudores a plazo	1.309.705	1.312.524
Deudores a la vista y varios	2.049	2.313
	10.977.766	11.318.625

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 31.12.16 y 31.12.15 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
A la vista	36.430	40.203
Entre 1 mes y 3 meses	78.875	87.213
Entre 3 meses y 6 meses	382.007	285.944
Entre 6 meses y 1 año	1.385.005	1.526.448
Entre 1 año y 5 años	1.457.190	1.485.926
Más de 5 años	7.638.259	7.892.891
	10.977.766	11.318.625

El detalle al 31 de diciembre de 2016 y 2015 del saldo de Correcciones de valor por deterioro de activos de Inversiones Crediticias es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Cobertura específica	321.912	372.336
Cobertura genérica	34.879	379
Saldo final	356.791	372.715

El Grupo, durante el ejercicio 2016 y 2015, 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.

Activos financieros determinados individualmente como deteriorados

A continuación se presenta el detalle, al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, clasificado por segmentos, de aquellos activos que se han considerado individualmente como deteriorados en

base al análisis individualizado de cada uno de ellos (no incluye, por tanto, el detalle de los activos financieros deteriorados en base a un proceso colectivo de evaluación de las posibles pérdidas):

	MILES DE EUROS	
	31.12.16	31.12.15
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.405.370	1.574.736
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	24.951	45.834
Promotores:		
Garantías reales	-	-
Hipotecario	13.094	12.975
TOTAL	1.443.415	1.633.545

Activos financieros vencidos y no deteriorados

A continuación se presenta el detalle de los activos financieros vencidos y no considerados deteriorados por la entidad

al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	MILES DE EUROS	
	31.12.16	31.12.15
Por clases de contrapartes	2.516	2.329
Administraciones públicas		
Otros sectores residentes	2.050	1.859
Otros sectores no residentes	466	470
TOTAL	2.516	2.329

Calidad crediticia de los activos financieros ni vencidos ni deteriorados

A continuación se presenta al 31 de diciembre de 2016 y al 31 de diciembre de 2015 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:

Adicionalmente, a los activos financieros deteriorados y no deteriorados, indicados anteriormente, la entidad clasifica como riesgo subestándar 682.597 miles de euros al cierre del ejercicio 2015 (832.161 miles de euros al cierre del ejercicio 2015).

	MILES DE EUROS	
	31.12.16	31.12.15
Sin riesgo apreciable	-	-
Riesgo bajo	5.030.129	4.948.001
Riesgo medio-bajo	830.723	860.681
Riesgo medio	176.252	153.561
Riesgo medio -alto	3.746	70.106
Riesgo alto	2.808.388	2.818.241
TOTAL	8.849.238	8.850.590

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2016 y 2015, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 16.783 y 17.072 miles de euros, de los que 13.094 y 12.975 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 al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	16.783	10.439	9.294
Del que moroso	12.463	3.488	8.762
Del que dudoso subjetivo	631	249	158
Del que subestándar	1.157	859	374
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario al 31 de diciembre de 2015 era la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	17.072	7.468	8.871
Del que moroso	12.295	4.577	8.408
Del que dudoso subjetivo	680	459	170
Del que subestándar	831	986	293
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-

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

	31.12.2016	31.12.2015
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	16.783	17.072
Edificios terminados-viviendas	9.568	9.552
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	695	710
Edificios en construcción-resto	-	-
Suelo-terrenos urbanizados	6.520	6.810
Suelo-resto	-	-

Riesgo cartera hipotecaria minorista

La información cuantitativa relativa al riesgo de la cartera minorista al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es la siguiente:

	31.12.2016	31.12.2015
Crédito para adquisición de viviendas	11.434.790	11.301.495
Sin garantía hipotecaria	108.334	132.369
De los que dudosos	24.951	45.834
Con garantía hipotecaria	11.326.456	11.326.456
De los que dudosos	1.405.370	1.574.736

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2016 son los siguientes:

	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.465.896	2.957.602	3.264.341	2.049.497	1.589.120
Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	12.390	50.058	153.837	309.545	879.540

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2015 eran los siguientes:

	LTV ≤ 40%	40% < LTV ≤ 60%	60% < LTV ≤ 80%	80% < LTV ≤ 100%	LTV > 100%
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.214.299	2.942.311	3.661.503	1.859.640	1.491.373
Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	12.167	54.722	168.482	370.165	969.200

Operaciones de titulización

Durante el ejercicio 2016, el Grupo ha vendido a los fondos de titulización Prado II y Prado III, préstamos hipotecarios de su cartera, cuyo valor total ha ascendido a 540 millones de euros y 420 millones de euros respectivamente y que han representado el 100% del principal e intereses ordinarios de cada uno de los préstamos vendidos. Los Fondos de titulización, a través de su Sociedad Gestora han realizado una emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria y de activos, por importe de 421 millones de euros y 319 millones de euros respectivamente. La sociedad ha retenido en ambas titulizaciones el préstamo subordinado por importe de 119 y 101 millones de euros respectivamente y así como bonos de titulización de Prado II por 52 millones de euros, de tal manera que 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 2015, el Grupo vendió al fondo de titulización Prado I, préstamos hipotecarios de su cartera, cuyo valor total ascendió a 450 millones 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 342 millones de euros. La sociedad ha retenido el préstamo subordinado por importe de 122 millones de euros, motivo por el cual se procede a la consolidación total del Fondo, y ha recomprado bonos de titulización por 45 millones de euros, de tal manera que los préstamos titulizados continúan figurando en balance dado que en este caso no se han transferido los riesgos y beneficios de la operación.

A su vez, 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 uno de enero de 2004, que se dieron de baja del balance de situación consolidado y que permanecían vivos a 31 de diciembre de 2016 y 2015.

(En miles de euros)	2016	2015
Fondo de Titulización de Activos UCI 7	37.978	43.061
Fondo de Titulización de Activos UCI 8	58.107	63.834
Fondo de Titulización de Activos UCI 9	163.932	180.457
TOTAL	262.017	287.352

Asimismo, y con posterioridad al uno 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 el Grupo 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 2016 y 2015 asociados con estas operaciones:

(En miles de euros)	2016	2015
Fondo de Titulización de Activos UCI 10	122.641	134.992
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	195.640	211.515
Fondo de Titulización de Activos UCI 12	275.218	295.233
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	504.335	538.191
Fondo de Titulización de Activos UCI 15	598.156	636.193
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	844.536	899.227
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	727.764	781.250
Fondo de Titulización de Activos UCI 18	813.439	866.423
Fondo de Titulización de Activos Prado I	407.678	436.561
Fondo de Titulización de Activos Prado II	510.152	-
Fondo de Titulización de Activos Prado III	414.419	-
TOTAL	5.413.978	4.799.585

En el mes de febrero de 2008, el Grupo 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.

En el mes de noviembre 2015 han sido liquidados los Fondos de titulización UCI 5 y UCI 6, posibilidad que prevé su escritura de constitución, al poder ejercer la sociedad Gestora su liquidación de forma anticipada en el caso de que el importe del saldo de los Derechos de Créditos pendientes de amortización sea inferior al 10% del activo inicial del Fondo. La sociedad ha procedido a la recompra de las participaciones hipotecarias integradas en el Fondo (y a su posterior amortización), de manera que la Sociedad ostenta de nuevo la plena titularidad de los préstamos participados.

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 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	31.12.14	Altas	Bajas	Reclasi- ficación	31.12.15	Altas	Bajas	Reclasi- ficación	31.12.16
Inmuebles adjudicados	594.810	170.060	-132.697	-82.882	549.291	125.515	-127.417	-36.685	510.704
Provisiones inmuebles adjudicados	-135.265	-36.062	36.881	11.120	-123.326	-30.762	33.784	7.141	-113.163
	459.545				425.965				397.541

Adicionalmente, en esta rúbrica del balance se registra un anticipo a proveedores por importe de 47 miles de euros (74 miles de euros a 31 de diciembre de 2015).

El importe registrado como reclasificación se corresponde con inmuebles que durante el ejercicio 2016 y 2015 han sido reclasificados al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación (nota 19).

La venta de los inmuebles en 2016 ha supuesto una pérdida sobre el valor neto contable de 1.698 miles de euros (3.964

miles de euros en 2015). 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 al 31 de diciembre de 2016 es la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	9.038	-4.215
Edificios terminados: vivienda o resto	6.639	-3.234
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	2.399	-981
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	501.666	-108.948
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	-	-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados al 31 de diciembre de 2015 era la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	10.266	-5.770
Edificios terminados: vivienda o resto	7.841	-4.706
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	2.425	-1.064
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	539.025	-117.556
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	-	-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-

La clasificación de los activos adjudicados, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente:

2016	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	249.404	252.263	501.667
Edificios en construcción	6.117	522	6.639
Suelo	1.888	510	2.398

2015	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	310.166	236.700	546.866
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	2.425	-	2.425

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 2016 y 2015, 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 2016, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 59.643 miles de euros (62.317 miles de euros durante ejercicio 2015).

El saldo vivo de este tipo de financiaciones al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ascendía a 568.904 y 532.021 miles de euros, respectivamente.

El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas al 31 de diciembre de 2016 y a 31 de diciembre de 2015, 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 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 25.750 miles de euros (23.873 miles de euros en el ejercicio 2015).

	31.12.14	Altas	Bajas	31.12.15	Altas	Bajas	31.12.16
Bienes en uso propio	26.095	2.239	-	28.334	1.501		29.835
Amortización Acumulada de bienes en uso propio	-25.021	-702		-25.723	-1.066		-26.789
	1.074			2.611			3.046

19. Inversiones inmobiliarias

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

	31.12.14	Altas	Bajas	31.12.15	Altas	Bajas	31.12.16
Bienes en uso propio	-	71.762	-	71.762	29.544	-3.685	97.621
Amortización Acumulada de bienes en uso propio	-	-2.365	-	-2.365	-	355	-2.010
Correcciones por deterioro	-	-504	-	-504	-1.759	860	-1.403
	-			68.893			94.208

Las adiciones del ejercicio 2016 y 2015 se corresponden con la reclasificación de elementos que se encontraban registrados en el epígrafe de Activos no corrientes en venta del balance de situación. Se trata de viviendas destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

Los ingresos derivados de inversiones inmobiliarias destinadas a arrendamiento han ascendido a 2,1 millones de euros (1,2 millones de euros a 31 de diciembre de 2015) y los gastos de explotación por todos los conceptos asociados a las mismas a

2.482 miles de euros (3.451 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) de los que 545 miles de euros corresponden a amortización y correcciones valorativas (2.868 miles de euros a 31 de diciembre de 2015). Estos gastos de explotación se presentan en la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta atendiendo a su naturaleza.

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

20. Activos y pasivos fiscales

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Entidad, en los ejercicios 2016 y 2015 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.

	Activo 2016	Activo 2015	Pasivo 2016	Pasivo 2015
Impuestos corrientes	1.317	784	6.220	1.636
Impuestos diferidos	72.173	68.621	-	-
Por comisiones	107	-61		
Por derivados	4.535	7.362		
Por correcciones de valor por deterioro	51.917	42.866		
Créditos fiscales	15.614	18.454		
	73.490	69.405	6.220	1.636

21. Otros activos y otros pasivos

El detalle del saldo de Resto de activos al 31 diciembre de 2016 y 2015 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 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 2016 exista un activo de 446 millones de euros (451 millones de euros a 31 de diciembre de 2015) 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 el Grupo 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 2.049 miles de euros (3.422 miles de euros en el ejercicio 2015) 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Periodificaciones	18.311	12.850
Otros conceptos	6.153	4.770
TOTAL	24.464	17.620

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores.

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

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

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

	2016	2015
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	15	15
Ratio de operaciones pagadas.	76,01%	85,10%
Ratio de operaciones pendientes de pago.	23,99%	14,90%
	Importe (miles de euros)	Importe (miles de euros)
Total pagos realizados.	38.325	43.015
Total pagos pendientes.	9.196	6.430

22. Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle a 31 de diciembre de 2016 y 2015, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Depósitos en entidades de crédito	7.590.361	8.167.056
Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas	2.715.073	3.075.508
Débitos representados por valores negociables	905.165	281.796
Pasivos subordinados	80.338	80.352
	11.290.937	11.604.712

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Hasta 3 meses	5.655.380	6.085.240
Entre 3 meses y 6 meses	677.010	725.800
Entre 6 meses y 1 año	281.445	159.450
Más de un año	976.525	1.196.566
	7.590.361	8.167.056

En el ejercicio 2016, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 2,269% y el 0,118%.

En el ejercicio 2015, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 0,256% y el 2,432%.

El epígrafe “Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas” por importe de 2.715.073 y 3.075.508 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 y 2015 respectivamente, incluye 4.302.264 y 4.628.425 miles de

euros, respectivamente, que corresponden a la contrapartida de las titulaciones posteriores a uno de enero de 2004, de las cuales no se ha transferido de forma significativa el riesgo y que, por lo tanto, no se han dado de baja del activo del balance de situación adjunto (véase la nota 2). Este importe se presenta neto de los bonos emitidos por los fondos de titulación que han sido adquiridos por el Grupo por un importe global de 1.581.407 y 1.552.917 miles de euros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, respectivamente.

Durante el ejercicio 2016 y 2015, el Grupo ha llevado a cabo varias recompras de bonos de titulación de los Fondos de UCI 10-17 por un importe nominal total de 149.007 miles de euros a 31 de diciembre de 2016 (39.209 miles de euros a 31 de diciembre de 2015) a través de procedimientos BWIC (bid wanted in competition) iniciados por terceros. Los BWIC son procedimientos en los que el vendedor ofrece a través de bancos de inversión u otros intermediarios, valores negociados en mercados secundarios, con la finalidad de que otros participantes en el mercado realicen ofertas de compra al precio que consideren oportuno.

La liquidación de la compra de los bonos de titulación generó unas plusvalías brutas de 41.076 miles de euros (5.129 miles de

euros en el ejercicio 2015) que han sido registradas en el epígrafe “Resultados de operaciones financieras (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2016 y 2015.

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 titulación.

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

Entidad financiera	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Cuotas	MILES DE EUROS		Total
				Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
BS	11/28/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
BS	10/28/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	99	17.599
BS	5/30/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	40	12.540
SAGIP	11/28/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
SAGIP	10/28/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	99	17.599
SAGIP	5/30/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	42	12.542
TOTAL				80.000	338	80.338

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 8 y 9 años, y han sido concedidos por los accionistas o entidades ligados a los mismos.

Entidad financiera	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Cuotas	MILES DE EUROS		
				Pasivo no corriente	Pasivo corriente	Total
BS	11/28/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
BS	10/28/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	106	17.606
BS	5/30/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	41	12.541
SAGIP	11/28/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
SAGIP	10/28/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	106	17.606
SAGIP	5/30/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	41	12.541
TOTAL				80.000	352	80.352

23. Derivados de cobertura de activo y de pasivo

El desglose de estos epígrafes de los balances de situación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2016		2015	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Coberturas de flujos de efectivo	-	16.852	-	25.917
	-	16.852	-	25.917

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 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2016		2015	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	-	16.852	-	25.917
	-	16.852	-	25.917

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de pasivo de los balances de situación al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2016		
	Valor		Valor razonable
	Nocional	Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:		-	
Permutas financieras	4.993.885	-	16.852

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de pasivo de los balances de situación al 31 de diciembre de 2015 era el siguiente:

MILES DE EUROS	2015		
	Valor		Valor razonable
	Nocional	Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:		-	
Permutas financieras	5.281.250	-	25.917

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.

24. Ajustes por valoración del patrimonio neto

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2016	2015
Activos financieros disponibles para la venta:		
Valores representativos de deuda	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	-11.133	-17.338
Otros ajustes de valoración	-	-
	-11.133	-17.338

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 2016 y 2015 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2016	2015
Saldo al inicio del ejercicio	-17.337	-24.277
Adiciones	6.204	6.941
Retiros	-	-
	-11.133	-17.338

25. Fondos propios

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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 2016 y 2015 es la siguiente:

Banco Santander S.A.	50
BNP Paribas Personal Finance SA (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 al 31 de diciembre de 2016 y 2015 deben considerarse los saldos de los siguientes epígrafes:

	2016	2015
Recursos propios básicos	420.785	414.465
Recursos propios de segunda categoría	114.879	80.000
Deducciones recursos propios básicos y de segunda categoría	-	-
	535.664	494.465
Requerimientos mínimos	423.690	442.378

El Grupo presenta para el cálculo de los recursos propios información individual y agregada con la sociedad del Grupo U.C.I., 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

Su movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo	Mov.	Diferencia	Saldo	Mov.	Diferencia	Saldo
	31.12.14	año	Conversión	31.12.15	año	Conversión	31.12.16
Sociedad dominante	21.738	-538	-	21.200	-220	-	20.980
Sociedades consolidadas	322.736	-18.948	-192	303.596	-7.526	-2	296.072
	344.474			324.796			317.052

26. Saldos y transacciones con empresas del grupo

Los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los siguientes:

	31.12.16	31.12.15
Inversiones Crediticias-Depósitos en Entidades de Crédito		
Santander	30.755	48.443
BNP Paribas	28.119	29.517
BNP Paribas Real Estate, S.A.	3	26
Titulizaciones		
Cuenta a cobrar Fondos de Titulización Gestora	446.424	447.627
Pasivos Financieros A Coste Amortizado		
Santander	3.662.890	4.112.547
BNP Paribas	3.792.074	4.087.143
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	40.170	40.176
Gastos Financieros - Préstamos		
BNP Paribas	20.349	31.557
Santander	21.233	32.715
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	1.368	1.446
Resultado Financiero Neto-Instrumentos Financieros		
Gastos swaps Santander	4.837	4.415
Gastos swaps BNP Paribas	17.719	16.051
Gastos CMS BNP Paribas	546	1.285
Gastos CMS Santander	15	524
Ingresos financieros		
Santander	-	7
Comisiones percibidas		
Santander	68	81

27. Situación fiscal

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2013 a 2016, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, que está abierto desde el ejercicio 2012.

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 2016 y 2015 en régimen consolidado, de acuerdo con la Orden Ministerial de 3 de octubre de 1992, sin incorporar - ComprarCasa, Rede de Serviços Imobiliários, SA, UCI HOLDING Ltda, COMPANHIA PROMOTORA UCI y UCI-Mediação de Seguros Unipessoal Lda.

El cálculo de la cuota a pagar es la siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Resultado contable antes de impuestos	6.611	-9.199
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	-2.167	-2.771
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	4.444	-11.970
Diferencias permanentes	-1.094	9
Diferencias temporarias	33.208	5.851
Base imponible fiscal	36.558	-6.110
Compensación bases imponibles	-	-
Cuota fiscal	10.967	-1.833
Compensación Diferencias temporarias (25%)	-2.911	-
Compensación BIN's (25%)	-2.179	-
Otros	117	-236
Pagos a cuenta Impuesto sobre Sociedades	1.928	-
Impuesto a pagar	4.066	-2.069

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Resultado contable antes de impuestos	6.611	-9.199
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	-2.167	-2.771
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	4.444	-11.970
Diferencias permanentes	-1.094	9
Total	3.350	-11.961
Gasto por impuesto	1.005	-3.588
Impuesto ejercicios anteriores	544	-420
Gasto por impuesto Sucursal Portugal	520	800
Diferencias temporarias	-1.755	1.755
Gasto por impuesto	314	-1.453

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.

28. Compromisos contingentes

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
COMPROMISOS		
Compromisos – disponibles por terceros	11.242	11.551
Por otros sectores residentes	11.242	11.551

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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.

29. 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Depósitos en entidades de crédito	65	8
Crédito a la clientela	179.293	208.318
Activos dudosos	46.876	54.688
Otros intereses	6.395	2.278
	232.629	265.292

30. 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 2016 y 2015 es el siguiente:

	31.12.16	31.12.15
Depósitos en entidades de crédito	48.049	71.729
Otros intereses	34.444	29.269
	82.493	100.998

31. Gastos de personal

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

	31.12.16	31.12.15
Sueldos y salarios	24.233	24.335
Cargas sociales	8.315	7.623
	32.548	31.957

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías y sexo al 31 de diciembre de 2016 y 2015 ha sido el siguiente:

	31.12.2016			31.12.2015		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo III						
A	100	175	275	99	175	274
B	60	74	134	61	73	134
C	43	67	110	53	73	126
Grupo II						
A	15	8	23	14	10	24
B	4	0	4	4		4
C	46	54	100	47	53	100
Grupo I						
A	19	3	22	21	2	23
B	26	5	31	26	4	30
C	1	4	5	1	5	6
Otros						
TOTAL	314	390	704	326	395	721

32. Otros gastos generales de administración

La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntas es la siguiente:

	31.12.16	31.12.15
De inmuebles, instalaciones y material	7.392	7.628
Informática	1.389	1.366
Comunicación	1.553	1.616
Publicidad y Propaganda	3.176	2.903
Gastos judiciales y de letrados	3.487	2.921
Primas de seguro	290	444
Gastos de representación y desplazamiento	1.156	1.195
Cuotas de asociaciones	35	30
Servicios administrativos subcontratados	3.875	3.490
Contribuciones e impuestos	11.109	4.675
Otros gastos	18.884	19.191
	52.346	45.459

**saber todo lo
necesario para
tomar la mejor
decisión.**

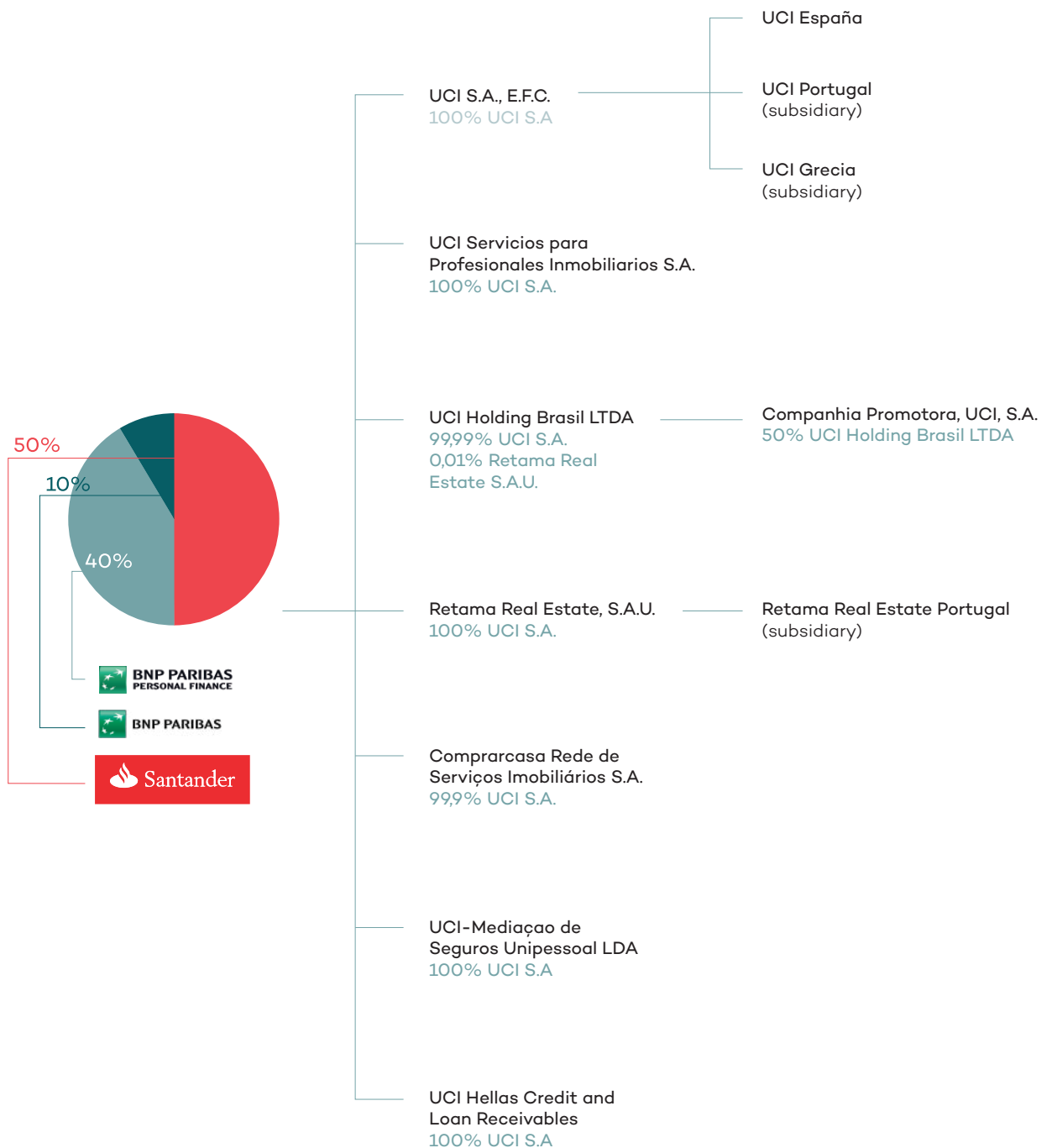
**compra
responsable**

A teal-colored background featuring a faint, close-up image of a woman's face, looking slightly to the left. The image is semi-transparent, allowing the teal color to be the dominant visual element.

4

Organización Corporativa

Grupo UCI: Sociedades Filiales, Participadas y Sucursales 2015



Consejo de Administración

A fecha de publicación.

U.C.I., S.A.

Presidente

Matías Rodríguez Inciarte

Vicepresidente segundo de Banco Santander

Consejero

Michel Falvert

Director Grandes Acuerdos BNP Paribas Personal Finance

Consejero

Alain Van Groenendael

Presidente BNP Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración

Eduardo Isidro Cortina Romero

Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI

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

Presidente

Matías Rodríguez Inciarte

Vicepresidente segundo de Banco Santander

Consejero

Michel Falvert

Director Grandes Acuerdos BNP Paribas Personal Finance

Consejero

Alain Van Groenendael

Presidente BNP Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración

Eduardo Isidro Cortina Romero

Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI

UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios S.A.

Presidente

Roberto Colomer Blasco

Director General de UCI

Consejero

José Manuel Fernández Fernández

Subdirector General Área Comercial de UCI

Consejero

Philippe Laporte

Subdirector General Financiero, Tecnología y Clientela de UCI

Consejero

José Antonio Borreguero Herrera

Director de Informática de UCI

Consejero

Diego Galiano Bellón

Presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

Consejero

Fernando García Erviti

Consultor inmobiliario independiente

Consejero-Secretario del Consejo

Eduardo Isidro Cortina Romero

Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI

CCPT – Comprarcasa, Rede Serviços Imobiliários S.A.

Presidente

Roberto Colomer Blasco

Director General UCI

Consejero

Pedro Megre

Director General UCI Portugal

Consejero

Luis Mário Nunes

Director General de Comprarcasa Portugal

Consejero

Luis Carvalho Lima

Presidente de la Dirección Nacional de APEMIP

Consejero

Vasco Morgadinho Reis

Vice Presidente de la Dirección Nacional de APEMIP (asesor)

Secretaria del Consejo

Magda Andrade

Responsable de Asesoría Jurídica de UCI Portugal

UCI Holding Brasil L.T.D.A.

Administradores de la Sociedad

Dylan Leworthy Boyle

Director Administrativo y Financiero

Carlos Joao Lourenço Nisa de Brito Vintem

Director Comercial

Companhia Promotora UCI., S.A.

Presidente

Jose Antonio Carchedi

Vicepresidente

Roberto Colomer Blasco

Director General UCI

Consejero

Luis Felipe Carchedi

Director General Companhia Promotora UCI

Consejero

Pedro Megre

Director General UCI Portugal

Comité de Dirección y Ejecutivo

A fecha de publicación.

Grupo UCI: Comité de Dirección

Roberto Colomer Blasco
Director General

José Manuel Fernández Fernández
Subdirector General Área Comercial

Philippe Laporte
Subdirector General Financiero, Tecnología y Clientes

Ángel Aguilar Otero
Director de RRHH

Rodrigo Malvar Soto
Director de Riesgo

Olivier Rodríguez
Director Intervención General

Grupo UCI: Comité Ejecutivo

Anabel del Barco del Barco
Directora de Canal Directo

José Antonio Borreguero Herrera
Director de Informática

Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer
Secretario del Consejo de Administración

Fernando Delgado Saavedra
Director de Marketing

Francisco José Fernández Ariza
Director General de UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios

Luis Nicolás Fernández Carrasco
Director Comercial

Cecilia Franco García
Directora de Posventa y Gestión de Inmuebles

José García Parra
Director de Proyectos de la Organización Comercial de UCI

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal

Marta Pancorbo García
Directora de Gestión del Cambio

Tomás Luis de la Pedrosa Masip
Director de Control Interno

Miguel Ángel Romero Sánchez
Director de Clientes

UCI Portugal: Comité de Dirección y Ejecutivo

Pedro Megre

Director General
Comité de Dirección

Greg Delloye

Director de Riesgo y Financiero
Comité de Dirección

José Portela

Director de Clientes
Comité de Dirección

Carlos Vintem

Director Comercial y Marketing
Comité de Dirección

Luis Nunes

Director General Comprarcasa

Pedro Pereira

Director de Marketing

UCI Grecia: Comité Ejecutivo

Aris Arvanitakis

Director General de UCI Grecia
Miembro del Comité Ejecutivo

Pedro Megre

Director General de UCI Portugal
Miembro del Comité Ejecutivo

Thanasis Philipppou

Director de Operaciones y Recuperaciones
Miembro del Comité Ejecutivo

Thanasis Diorelis

Director de Posventa y Comercialización de Inmuebles
Miembro del Comité Ejecutivo

Christos Gramatikopoulos

Director Administrativo y Financiero

Compahnia Promotora UCI S.A.: Comité Ejecutivo

José Antonio Carchedi
Presidente

Roberto Colomer Blasco
Director General de UCI

Luis Felipe Carchedi
Director General

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal

Relación de Oficinas UCI

España

Servicios Centrales

Retama 3, 7ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid

Alicante

Avda. Maisonave, 19 - 4º A
03003 Alicante

Almería

General Tamayo, 1 - 2ª Plta.
04004 Almería

Asturias

Celestino Junquera, 2 - Ofic.17
33202 Gijón - Asturias

Baleares

Pza. del Olivar, 1 - 1º
07002 Palma de Mallorca

Barcelona

Avda. Francesc Macia, Nº 30
08208 Sabadell

Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat

Cádiz

Marqués Casa Domecq, 15 - 1º A
11403 Jerez de la Frontera

Castellón

Mayor, 100 - 4º
12001 Castellón

Córdoba

Pza. de las Tendillas, Nº 5 - 1º
14002 Córdoba

Las Palmas

Venegas, 2 - 1º, Oficinas 8, 9 y 10
35003 Las Palmas De Gran Canaria

Madrid

Consuegra Nº 3
28036-Madrid

Méndez Álvaro, 56 - 2º Espacio 1
28045 Madrid

Rosario Pino, 14 - 16, 7º Izq. (Torre Rioja)
28020 Madrid

San Máximo, 9 - 1º 3ª (Edificio Inbisa)
28041 Madrid

Málaga

Trinidad Grund, 37 - 1º
29001 Málaga

Murcia

Gran Vía Escultor Francisco Salzillo, 11 -
1ª Plt. Dcha.
30004 Murcia

Pontevedra

Colón, 33-35 - 5º B
36201 Vigo

Sevilla

Avda. Ramón y Cajal, S/N. 4ª - Módulo 15
Edificio Viapol, Portal A
41018 Sevilla

Valencia

Colón, 60, 6ª Plta., Letras C y D
46004 Valencia

Zaragoza

Coso, 51 - 2º
50001 Zaragoza

Portugal

Servicios Centrales

Avenida Eng. Duarte Pacheco
Torre 1, 14º. Amoreiras
1070-101 Lisboa

Algarve

Av. Vilamoura Xxi, Edifício Portal, Bloco B,
1º D E E, Vilamoura
8125-406 Quarteira

Almada

Rua Galileu Saúde Correia, 7B, Piso-1 Dto
2800-691 Almada

Alverca

Edif. Prestige, E.n. 10, Nº 23, 3º
2615-130 Alverca

Lisboa

Avenida Eng. Duarte Pacheco
Torre 1, 14º. Amoreiras
1070 - 101 Lisboa

Madeira

Edif. Diogos Ii, Av. Arriaga, Nº 50 -
2º Piso Sala 6
9000-064 Funchal

Oeiras

Taguspark, Parque de Ciência e Tecnologia,
Núcleo Central 100, Sala 76
2740-122 Oeiras

Oporto

Praça Do Bom Sucesso Nº 123/131,
Edif. Peninsula, 3º Andar Sala 306
4150-146 Porto

Superlinha

Tel.: 808 21 00 21
Fax: 808 26 00 26

Brasil

Servicios Centrales

Avenida de Cristobal Colón, nº 3000
Porto Alegre

Grecia

Servicios Centrales

Angelou Pirri, 5
11527 Atenas

Relación de Oficinas Hipotecas.com

España

Barcelona

Rambla Catalunya 20, Entresuelo 2º
8007 Barcelona

Madrid

C/ Rosario Pino 14-16, 7ª Izquierda
28020 Madrid

Sevilla

C/ Sta. María de Gracia 6 - 2º A y C
41002 Sevilla

Valencia

Plaza los Pinazo 2 - 2º
46004 Valencia

UCI.

Relación de Direcciones Web

UCI.

www.uci.com
www.uci.es
www.uci.pt
www.uci.gr
www.ucibrasil.com.br
www.ucinet.net
www.uciplus.com
www.ucimortgages.com

HIPOTECAS.COM

www.hipotecas.com
entucasa.hipotecas.com


comprarcasa.

www.comprarcasa.com
www.comprarcasa.pt



www.lahipotecaresponsable.com



www.creditohabitacao.com



www.oportunidadbancaria.com



www.siralia.com
www.inmocionate.com



Council of Residential Specialists
The Proven Path To Success

www.crsspain.es

