

ia17.
informe anual

UCI.

Índice

1

2

3

4

1

MENSAJE
DE LOS
DIRECTORES

Mensaje de los Directores

En 2017, la economía mundial creció un 3,7%, frente al 3,3% en 2016, gracias al empuje de las economías avanzadas. Por su parte, los países de la eurozona han mejorado sus tasas de crecimiento, lo que permitió disminuir la incertidumbre a pesar del Brexit y de las dificultades para formar gobierno en Alemania.

En línea con el buen comportamiento de la economía mundial, 2017 ha sido un buen año para la economía de los países en los que desarrolla su actividad el Grupo UCI.

En España, tras una leve corrección de la demanda como consecuencia de la incertidumbre política en Cataluña, el consumo, la inversión y las exportaciones han continuado comportándose de modo positivo.

La creación de empleo y el crecimiento económico han influido positivamente sobre la confianza de los consumidores, lo que unido al incremento en la oferta, han contribuido a aumentar la venta de viviendas hasta lograr su cifra más alta de los últimos nueve años, superándose las 450.000 transacciones, aunque todavía muy lejos de los niveles alcanzados antes de la crisis.

En este entorno, la actividad del Grupo UCI se ha desarrollado en condiciones más favorables creciendo un 44,2% interanual, hasta alcanzar una producción consolidada de 538 millones de euros.

La inversión crediticia global gestionada del grupo se situó, al cierre del ejercicio, en 11.033 millones de euros. El beneficio atribuido, gracias al control del gasto y a la reducción del coste del riesgo alcanzó 6,51 millones de euros después de impuestos.

En 2017 el Grupo UCI ha seguido desarrollando su proyecto de reinversión centrado en la optimización de la experiencia de los clientes, así como de los agentes inmobiliarios con los que colabora. En este ámbito se han puesto en marcha nuevas herramientas y simuladores para ayudarlos en todo el ciclo de vida de su relación con UCI. Los favorables resultados de la atención prestada a los clientes, se puede percibir mediante las opiniones vertidas por clientes reales en la web de opiniones Ekomi, que en 2017 alcanzó un nivel ampliamente superior a 9 sobre 10 en 2017.

Con el objetivo de estar más cerca de los clientes, la red hipotecas.com ha abierto cuatro nuevas oficinas en enclaves céntricos de Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.

En los mercados de capitales UCI ha vuelto a reafirmarse como uno de los actores principales en el mercado de las titulaciones, realizando en 2017 dos nuevas operaciones Prado IV y Prado V. Mediante las cinco



“Los datos de empleo y crecimiento económicos han influido positivamente sobre la confianza de los consumidores, lo que unido a la apertura del crédito en el sector financiero ha contribuido a aumentar la venta de viviendas hasta lograr su cifra más alta durante los últimos nueve años.”



“El Grupo UCI ha seguido desarrollando su proyecto de reinversión centrado en la experiencia cliente y en su acompañamiento de principio a fin.”

operaciones del programa Prado, iniciado en 2015, se han captado fondos de inversores por un total de 1.725 millones de euros, que han reforzado la liquidez del Grupo en condiciones cada vez más competitivas.

En los primeros meses de 2018 y antes de la publicación de este informe anual, la agencia DBRS Ratings Limited ha asignado un rating como emisor a la entidad financiera del Grupo, Unión de Créditos Inmobiliarios, de A (low) a largo plazo y de R-1 (low) a corto plazo.

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

Roberto Colomer
Director General



Philippe Laporte
Subdirector General
Financiero, Tecnología
y Clientela



2

ENTORNO
GLOBAL Y
GRUPO UCI

UCI.

en
un
año

Cifras 2017

538M€

producción
consolidada

+44,2%



crecimiento
respecto al 2016

385,5M€
España

152,9M€
Portugal

↑60%

crecimiento de
Hipotecas.com

HIPOTECAS.COM

20%

de la
producción
en España

Clientes

Desde 1989 hemos
concedido hipotecas a

+350.000 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 2017 por QUALIMETRIE S.L.



9,6/10



UCI e Hipotecas.com han sido distinguidas con el sello de oro de Ekomi y tienen una calificación de 9,6 sobre 10.

Apostamos por
la financiación
a tipo fijo



mixta

fija

de 3 a 20 años

y mixta > 20 años

30%

41%

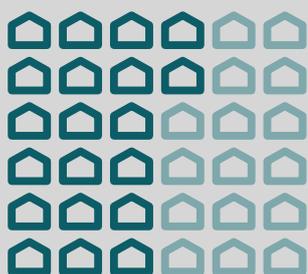
variable

29%

Empleados

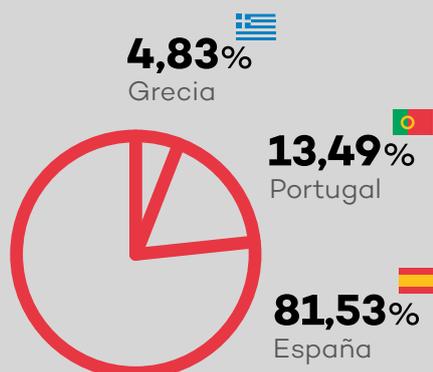
703

empleados
en plantilla



392
mujeres

311
hombres



+32,194
horas de
formación

109 formaciones presenciales + **15** cursos online

Principales hitos



UCI se reafirma como uno de los actores principales en el mercado de las titulaciones en España.

Bloomberg destaca **Prado IV como la mejor transacción en Europa** en abril 2017.



Hipotecas.com inaugura **cuatro oficinas** en las zonas más céntricas de Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla.



UCI SPPI organiza la **VII edición de Inmoción** en Sevilla reuniendo a **+1000 profesionales** del sector.



Obtiene la licencia del Banco de Grecia y se convierte en una de las **compañías certificadas** que puede gestionar fondos de terceros.

Principales Magnitudes

DATOS SIGNIFICATIVOS	Euros 2017	Euros 2016	Variación
Producción Consolidada (M)	538,4	373,2	44,2%
Producción España (M)	385,5	254,7	51,3%
Producción Portugal (M)	152,9	117,9	29,7%
Producción Grecia (M) (****)	0,0	0,7	
Saldos Gestionados Consolidados (M)	11.033,1	11.233,0	-1,8%
Balance España	3.740,6	4.266,7	-12,3%
Balance Portugal	1.096,8	1.080,2	1,5%
Balance Grecia (***)	235,1	244,4	-3,8%
Titulizados Retenidos Balance España (UCI 18)	758,9	813,2	-6,7%
Titulizados Colocados Consolidados Balance España (UCI 10-17 y Prado I-III)	5.055,2	4.569,7	10,6%
Titulizados Colocados Fuera Balance España (UCI 7-9)	146,6	258,8	-43,4%
Nº de Expedientes en Gestión (España, Portugal y Grecia) (***)	120.625	121.560	-0,8%
Nº de Soluciones (ventas+alquileres) Inmuebles Adjudicados (*)	1.700	1.783	-83
Nº de Agencias Comerciales e Inmuebles (*)	33	32	1
Consultores Financieros (*)	130	95	35
Nº de Empleados (**)	720	709	11

(*) España, Portugal y Grecia

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

(***) Incluyendo 0,4 M euros CTLM Grecia (129 expedientes -43%)

(****) En febrero de 2018 todos los préstamos de UCI Grecia han sido reasignados a UCI S.A. E.F.C. y están pendientes de cierre administrativo. Todos los empleados se han transferido a UCI LMS.

DATOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS (4/04)	Euros 2017	Euros 2016	Variación
Margen Bruto (M)	166,81	206,45	-19,2%
Margen Financiero (**)	162,37	193,20	-16,0%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	4,44	13,25	-66,5%
Gastos Generales (M)	46,76	45,83	2,0%
Margen Explotación (M)	120,05	160,62	-25,3%
Carga del Riesgo (M)	114,98	151,43	-24,1%
Resultado de Explotación (M)	5,08	9,19	-44,7%
IS Diferido (DTA) (M)	0,00	0,00	
Resultado Bruto (antes de impuestos) (M)	5,08	9,19	-44,7%
Impuesto (M)	-1,43	2,70	
Resultado Neto Consolidado (M) (***)	6,51	6,30	3,4%

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

(**) Incluyendo capital gain BuyBack 8,7 M€ en 2017 vs 47,1 M€ en 2016

(***) Incluyendo participaciones (+0 K€)

DATOS FINANCIEROS UCI PORTUGAL (4/04)

	Euros 2017	Euros 2016	Variación
Margen Bruto (M)	13,78	15,26	-9,7%
Margen Financiero	12,33	12,67	-2,6%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	1,45	2,59	-44,0%
Gastos Generales (M)	4,58	4,54	0,9%
Margen Explotación (M)	9,20	10,72	-14,1%
Carga del Riesgo (M)	1,57	5,65	-72,2%
Resultado Bruto (antes impuestos) (M)	7,63	5,07	50,7
Impuesto (M)	0,60	2,90	
Beneficio Neto (M)	7,03	2,17	224,0%

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

DATOS FINANCIEROS UCI GRECIA (4/04)
 (Con Cartera de Consumo desde el T3-2011)

	Euros 2017	Euros 2016	Variación
Margen Bruto (M)	3,59	3,80	-5,6%
Margen Financiero	3,97	3,81	4,0%
Comisiones y Otros Ingresos (*)	-0,38	-0,01	
Gastos Generales (M)	1,75	1,81	-3,4%
Margen Explotación (M)	1,83	1,99	-7,7%
Carga del Riesgo (M)	2,28	2,04	11,4%
Resultado Bruto (Antes de Impuestos) (M)	-0,44	-0,06	
Impuesto (M)	-0,44	0,00	
Beneficio Neto (M)	0,00	-0,06	

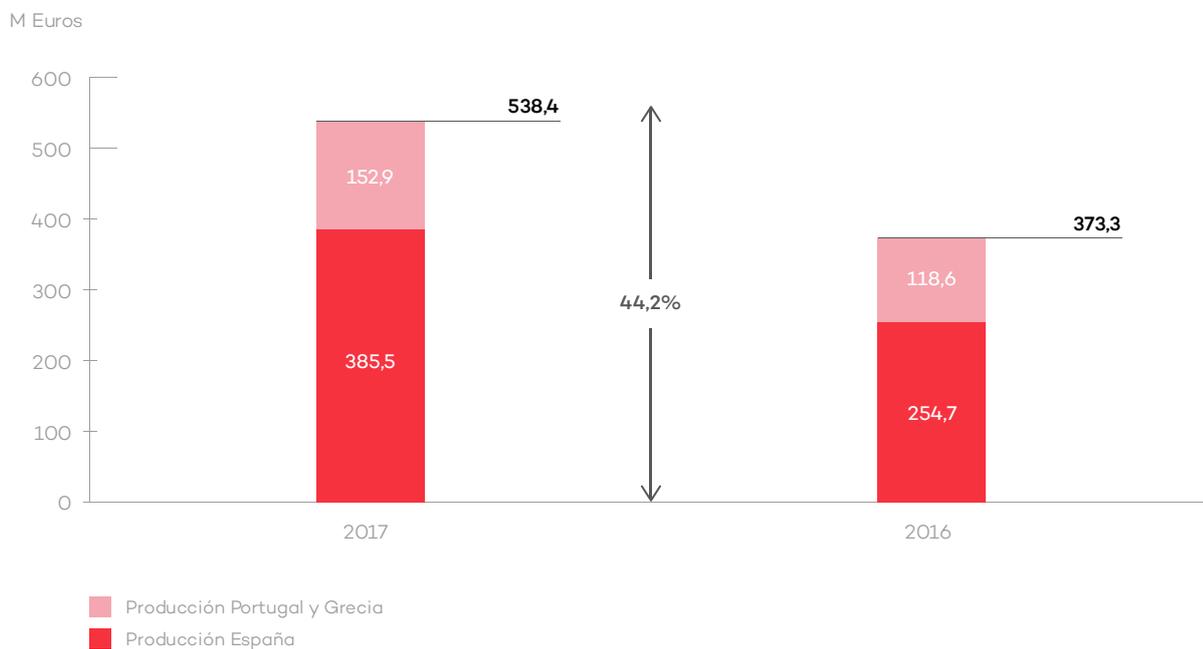
(*) Neto de Comisiones (Apertura -Apa-Agente)

RATIOS DE GESTIÓN CONSOLIDADOS	Euros 2017	Euros 2016	Variación
Capital Suscrito (M)	98,0	98,0	0,0
Reservas (Tier 1 + resultado ejercicio N)	329,4	322,8	6,6
Total Tier 1 Computable	427,4	420,8	6,6
Total Tier 2 (Deuda Subordinada + Excesos Genérica)	108,1	114,9	-6,8
Total Recursos Propios (M) Tier 1+ Tier 2 (*)	535,5	535,7	-0,2
Coefficiente de Solvencia (Tier 1) (pb) (*) (**)	7,4%	8,0%	-60
Coefficiente de Solvencia (Total) (pb) (**)	9,3%	10,1%	-80
R.O.E. (pb)	1,6%	1,5%	10
Activos Dudosos > 90 días Gestionados (M) sin "Subjetivos"	1.070,8	1.088,7	-17,9
Activos Dudosos "Subjetivos" (M)	473,0	362,1	111,0
Stock de Inmuebles Adjudicados Gestionados (España, Portugal y Grecia) (Nº)	5.980	6.250	-270
Total Provisiones Cartera Crediticia (M)	347,7	356,8	-9,1
Total Provisiones Genéricas (M)	28,1	34,9	-6,8
Total Provisiones Subestándar (M)	13,1	14,3	-1,2
Total Provisiones Específicas (M) sin "Subjetivos"	275,2	282,6	-7,3
Total Provisiones Específicas (M) "Subjetivos"	31,3	25,1	6,2
Total Provisiones Inmuebles (M)	136,4	140,3	-3,9
Total Provisiones (M)	484,2	497,1	-13,0
% NPL's/Gestionados (Balance + Titulizados) > 90 días sin contar "Subjetivos" (pb)	9,71%	9,69%	2
% Dudosos Subjetivos (pb)	4,29%	3,22%	107
% Total Dudosos (pb)	13,99%	12,92%	107
Tasa Cobertura Dudosos > 90 días + Inmuebles	24,60%	24,60%	0,0%
Ratio de Eficacia Consolidado (pb)	28,30%	27,30%	100

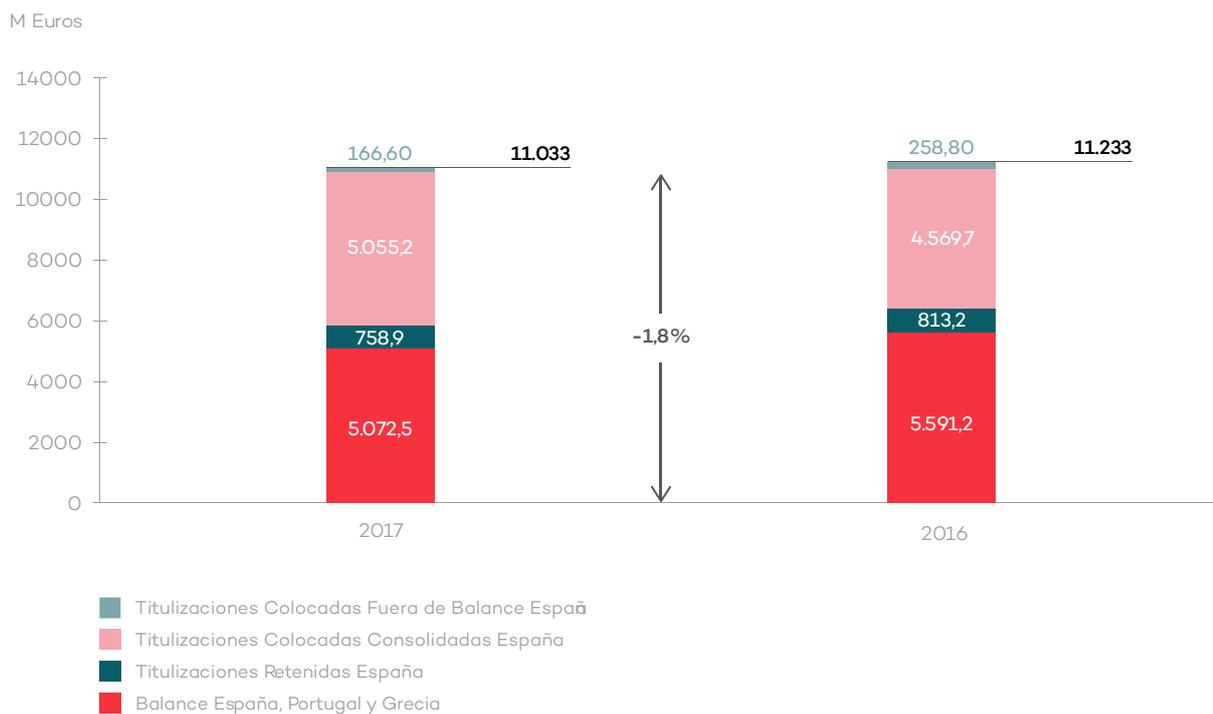
(*) Incorporación del resultado 12m-17 en Tier 1

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

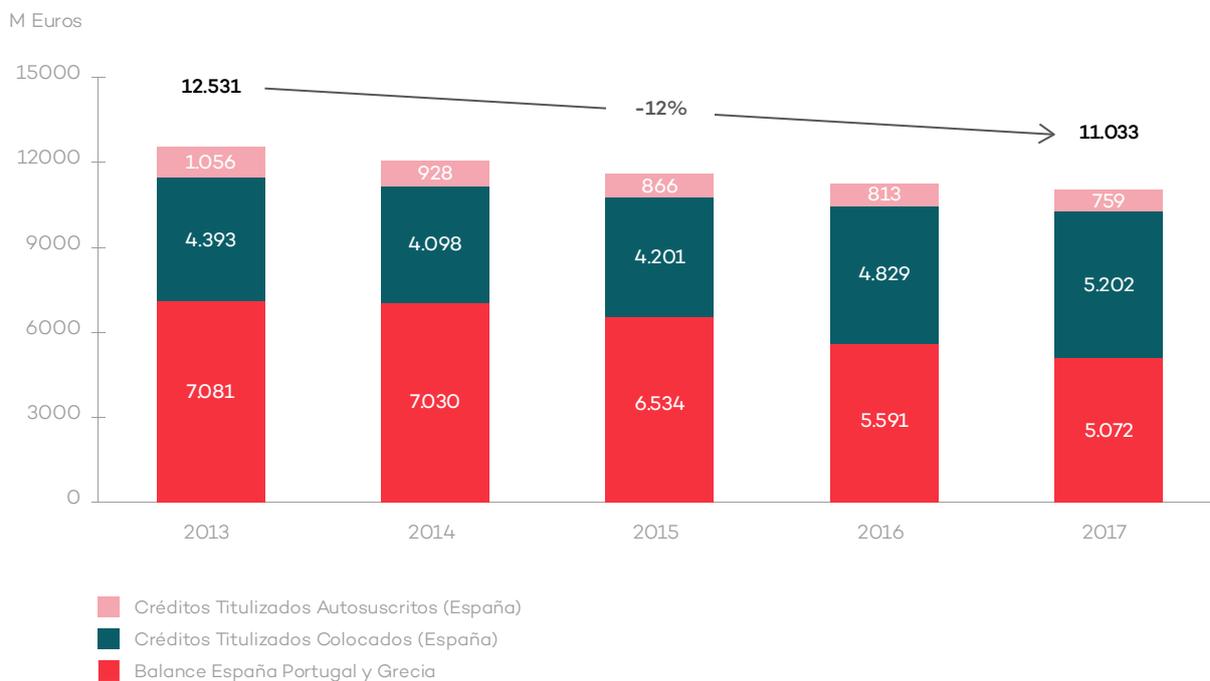
Producción Consolidada



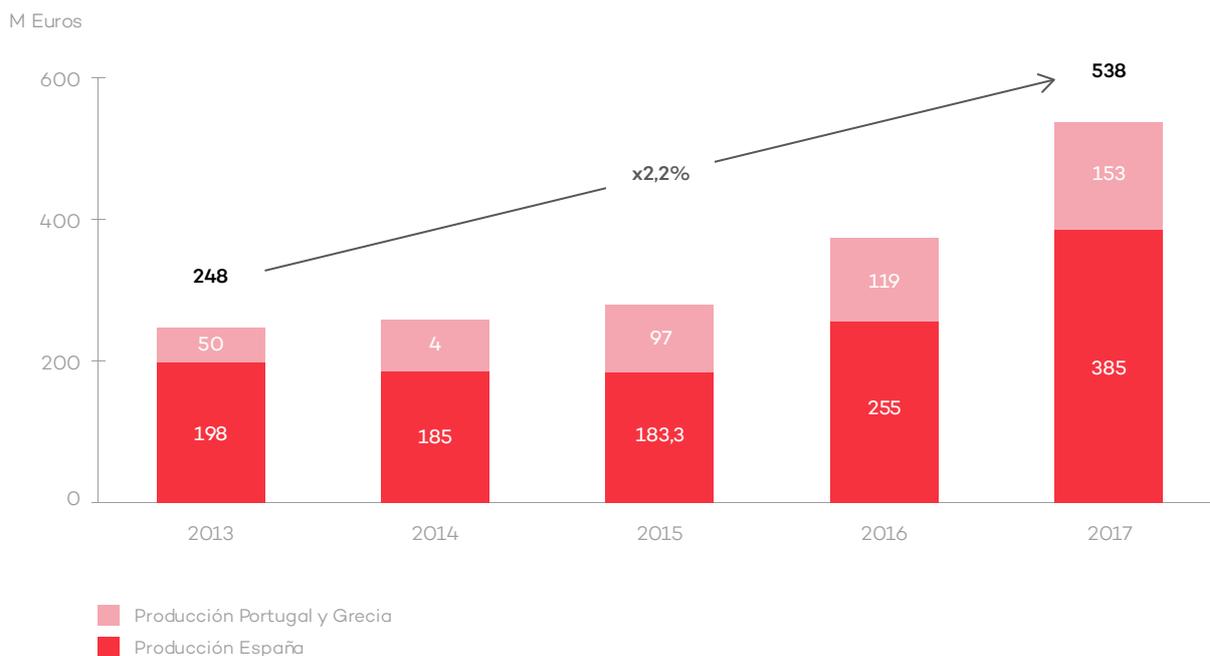
Saldo Vivo Gestionado



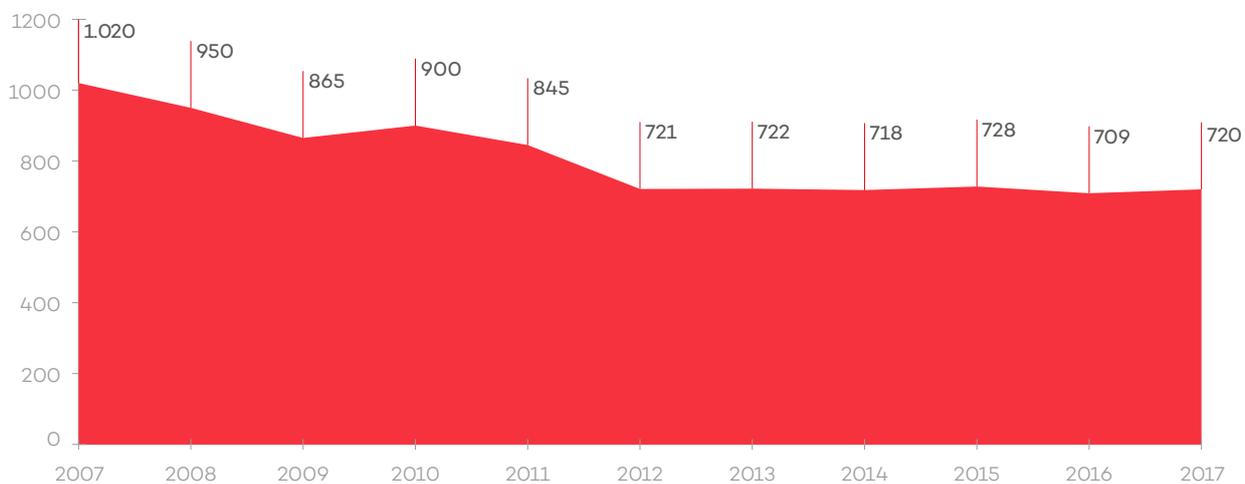
Evolución del Saldo Vivo Gestionado



Evolución de la Producción Nueva



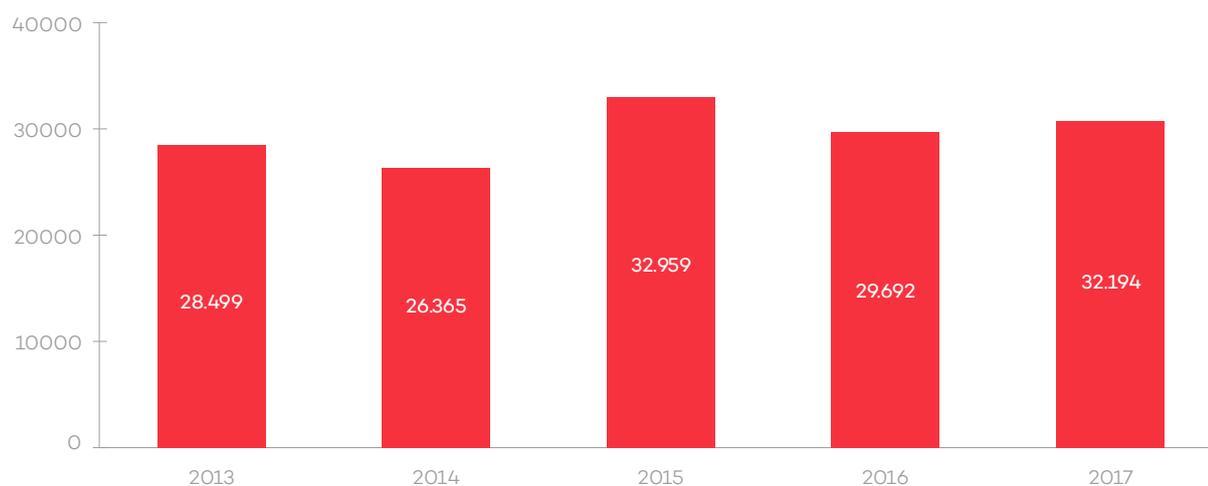
Evolución de la Plantilla* España, Portugal Grecia y UCI SPPI



■ Plantilla España + Portugal + Grecia + Comprarcasa

* Incluyendo ETT's

Evolución de las Horas de Formación (horas/año)



Entorno Económico Mundial

En 2017 la economía mundial creció un 3,7%, frente al 3,3% en 2016, según datos estimados por el FMI, como parte de un repunte generalizado, robusto y sostenido iniciado a mediados de 2016 y que puede analizarse de forma desagregada en economías avanzadas y en vías de desarrollo.

Si bien las economías emergentes han logrado crecer al 4,7%, impulsadas por los aumentos de la demanda global y los precios de las materias primas, han sido las economías avanzadas las principales promotoras del crecimiento mundial: crecieron un 2,3% tras el 1,6% registrado en 2016, en un contexto de baja volatilidad, tipos de interés bajos y estables, y subidas de los índices bursátiles.

Estas condiciones fueron especialmente favorables en Europa y Asia, con una mejora en las cifras de Estados Unidos, Canadá y países emergentes como Turquía, Brasil y Rusia, que un año atrás habían experimentado contracciones.

La política monetaria expansiva de los bancos centrales contribuyó a eliminar incertidumbres. El BCE decidió no subir los tipos al menos hasta 2019, aunque sí anunció una disminución progresiva de sus programas de compra de deuda, tratando de evitar una subida brusca de los tipos a largo plazo. Por su parte, la Reserva Federal aceleró su camino a la normalización mediante la subida

de tipos y la reducción de su balance.

En los países de la OCDE la inflación interanual se incrementó hasta el 2,4% en noviembre como consecuencia de la aceleración de los precios de la energía y los alimentos aunque, si se excluyen estos dos componentes, la inflación permaneció estable en el 1,9%. Los precios del petróleo aumentaron en 2017 debido esencialmente a un acuerdo entre países productores y la fuerte demanda en China. Así mismo, los precios de las materias primas no energéticas subieron impulsadas por los precios de los metales, debido, entre otros motivos, a la creciente demanda de hierro y a la introducción de la normativa medioambiental en China.

El mercado de divisas tuvo como protagonista a un euro muy fortalecido con una apreciación del 13,2% con respecto al dólar estadounidense después de alcanzar valores mínimos en 2016. El dólar se depreció más del 10% frente a las divisas de las primeras economías mundiales, a pesar de los esfuerzos de la FED subiendo sus tipos de intervención. Sin embargo, la debilidad del dólar como moneda de inversión y exportadora no ha pesado en la economía americana, cuyo PIB creció un 2,3% anual, con un mercado laboral creando empleo a un ritmo sostenido y una inflación subyacente cerca del objetivo. En noviembre de 2017 se aprobó una reforma tributaria dirigida a bajar impuestos a hogares y pequeñas empresas en la que la bajada en la recaudación se vería compensada por los gravámenes a las grandes empresas norteamericanas en el exterior.

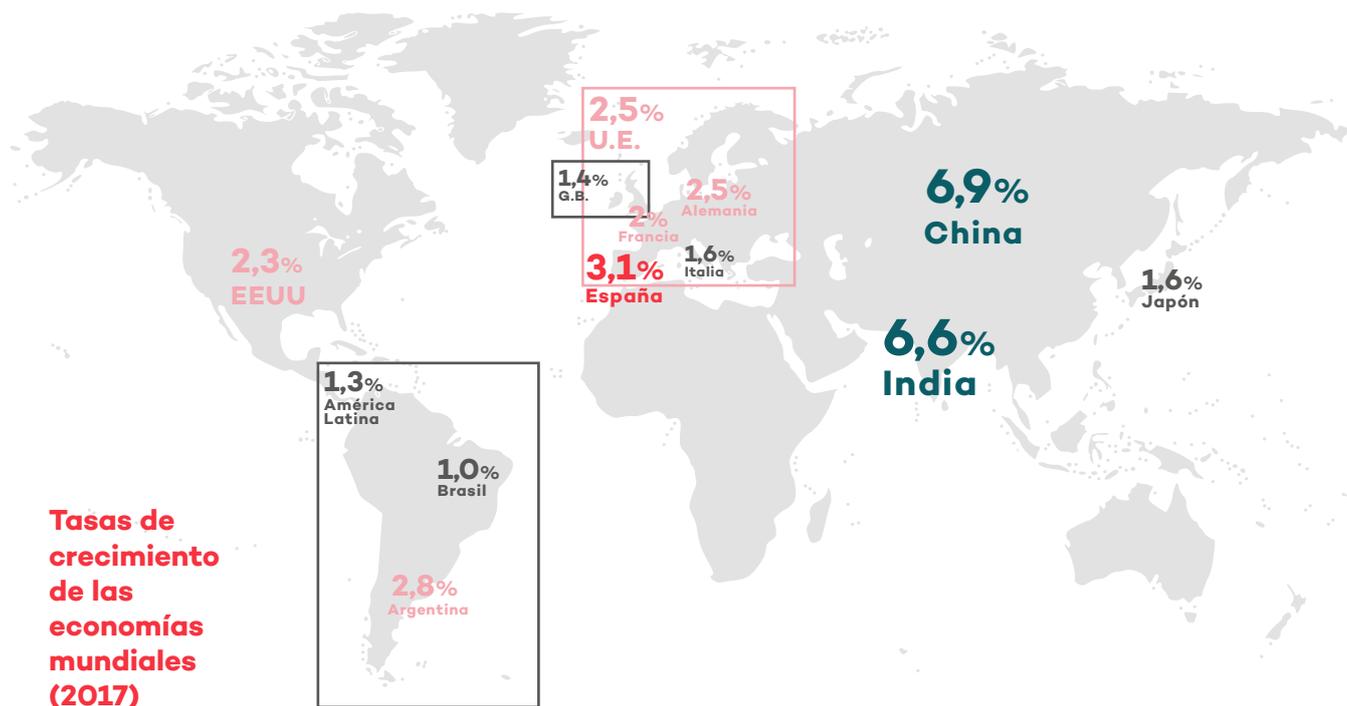
 **3,7%**
crecimiento economía mundial en 2017

 **1,9%**
inflación media en los países de la OCDE

 **13,2%**
apreciación del euro

 **-10%**
depreciación del dolar

3,3%
crecimiento anual del PIB americano



La zona euro, obtuvo tasas de crecimiento del 2,5% tras el 1,7% en 2016, gracias al consumo privado y a un mayor apoyo de la demanda global. Los grandes países de la zona euro han mejorado sus tasas de crecimiento respecto a las registradas en 2016, Alemania creció un 2,5% frente al 1,9%, Francia un 2% frente al 1,1% e Italia un 1,6% frente al 0,9% del año anterior. España, que ya en 2016 contaba con un excelente dato de crecimiento (3,3%), empeora ligeramente pasando al 3,1% en 2017.

En un momento en el que Europa tenía que lidiar con las negociaciones del Brexit o las elecciones legislativas alemanas ha conseguido disminuir la incertidumbre, crecer y recuperar la inversión. Así, el indicador de confianza elaborado por la Comisión Europea (ESI) alcanzó en diciembre de 2017, con 116 puntos, su mayor nivel desde agosto del 2000, siendo el sentimiento económico especialmente optimista en el sector industrial, el comercio minorista y entre los consumidores. Respecto a los elevados endeudamientos de algunos de los Gobiernos de la eurozona, el mantenimiento de unas muy favorables

condiciones financieras ha permitido reducir déficits y compatibilizarlos con políticas fiscales “ligeramente” expansivas.

Gran Bretaña moderó su crecimiento en 2017 hasta el 1,4%. Después de la fuerte depreciación de la libra esterlina en 2016, el pasado ejercicio fue un año de consolidación para la libra que, sin embargo, no evitó el aumento de la inflación y la moderación del consumo de los hogares y la inversión empresarial.

Por su parte, la economía de Japón mantuvo un excelente comportamiento, con un crecimiento del 1,6% frente al 1,1% de 2016, impulsado por el repunte de la demanda externa y por un consumo incentivado con transferencias fiscales. No obstante, la escasez de mano de obra continúa agravándose en el mercado de trabajo, con una tasa de paro que cayó hasta el 2,8%.

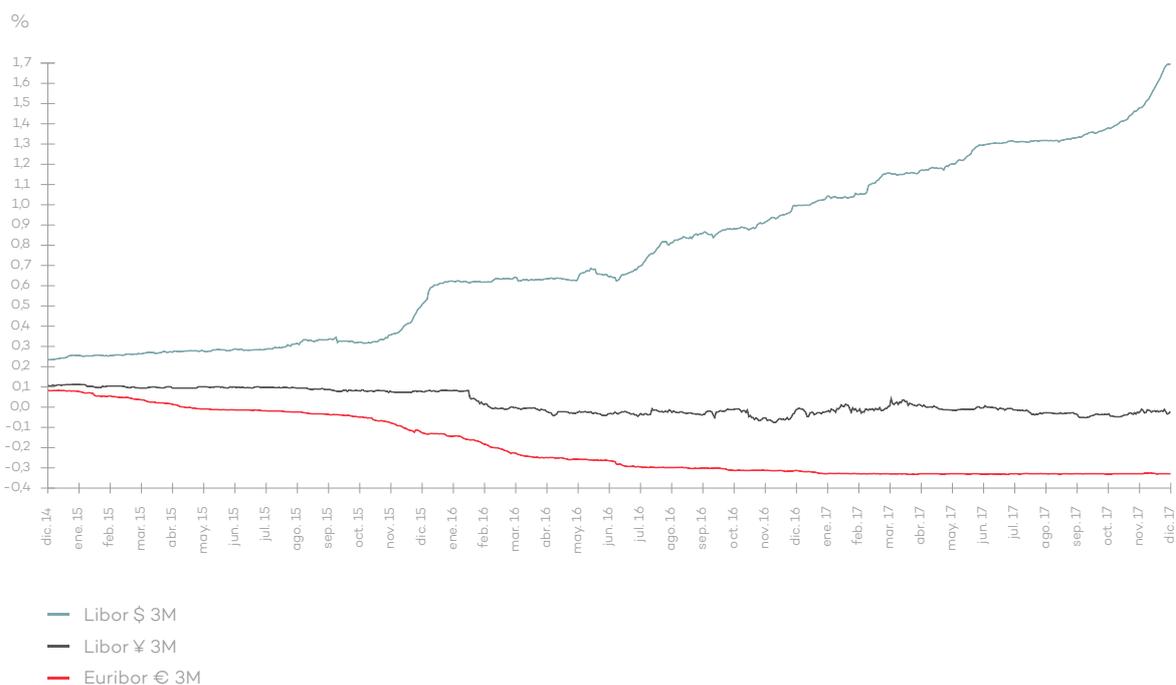
China incrementó su PIB hasta el 6,9% frente al 6,7% de 2016, pese a que el país se encuentra en pleno proceso de reformas estructurales, con importantes gastos en infraestructuras y un

	PIB % Media Anual				Variación Anual Bolsas			Inflación Anual				Desempleo • Media Anual			
	2014	2015	2016	2017	15/14	16/15	17/16	2014	2015	2016	2017	2014	2015	2016	2017
EE.UU. (*)	2,4	2,4	1,6	2,3	-2%	13%	25%	0,8	0,7	2,1	2,0	6,2	5,3	4,9	4,4
Japón	0,2	0,6	1,1	1,6	9%	0%	19%	2,4	0,2	0,3	1,1	3,6	3,4	3,1	2,8
Zona EURO	1,2	2,0	1,7	2,5	4%	1%	7%	-0,2	0,2	1,1	1,4	11,6	10,9	10,0	9,1
Alemania (*)	1,6	1,4	1,9	2,5	10%	7%	13%	0,1	0,2	1,7	1,6	5,0	4,6	4,2	3,8
Francia (*)	0,7	1,1	1,1	2,0	9%	5%	9%	0,1	0,3	0,8	1,2	10,3	10,4	10,0	9,5
España (*)	1,4	3,2	3,3	3,1	-7%	-2%	7%	-1,0	0,0	1,4	1,2	24,5	22,1	19,6	17,2
Portugal	0,9	1,5	1,5	2,7	11%	-12%	15%	-0,3	0,3	0,9	1,6	14,1	12,6	11,2	9,0
Grecia	0,4	-0,1	0,0	1,2	-24%	2%	25%	-2,5	0,4	0,3	1,0	26,5	25,0	23,5	21,4

(*) Base 2000

Fuente: Eurostat + UCI

Tipos a Corto Plazo 3 Meses



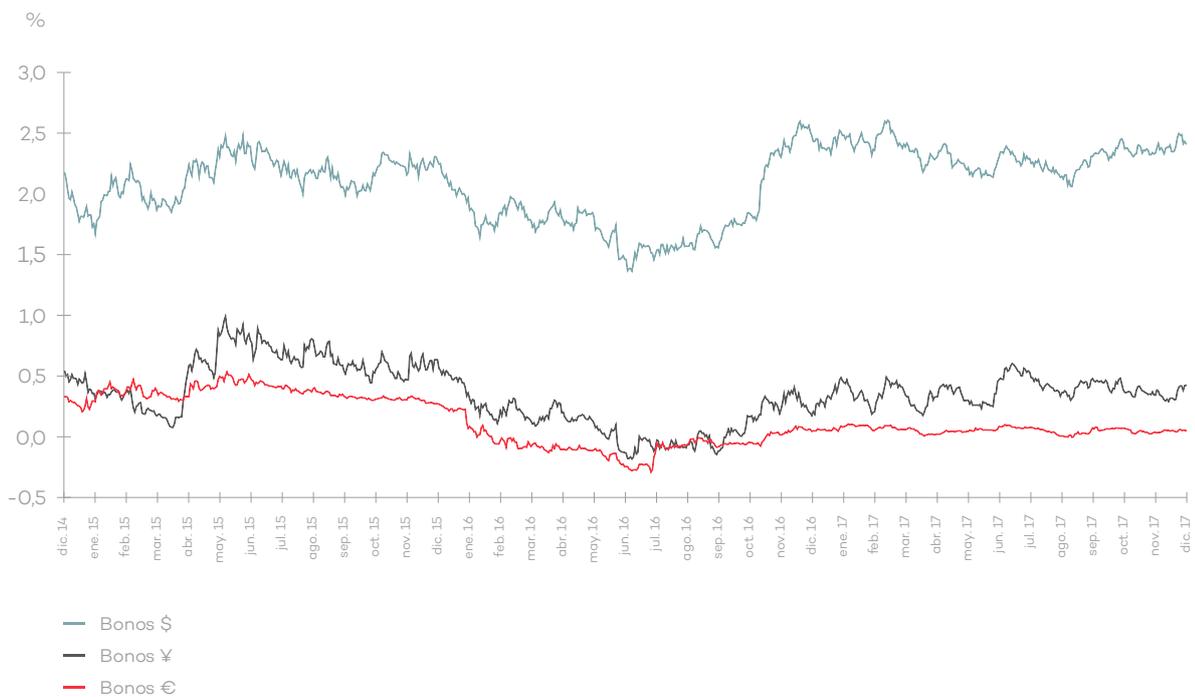
Gobierno determinado a obtener un ritmo de crecimiento más sostenible, con el fin de evitar los desequilibrios derivados de la excesiva dependencia del sector empresarial a la deuda y la inversión. El problema del apalancamiento afecta a también a países como Australia, Canadá o Corea del Sur.

El grado de endeudamiento en el sector privado no financiero es elevado y supone una gran vulnerabilidad ante el endurecimiento de las condiciones financieras o el debilitamiento de la economía.

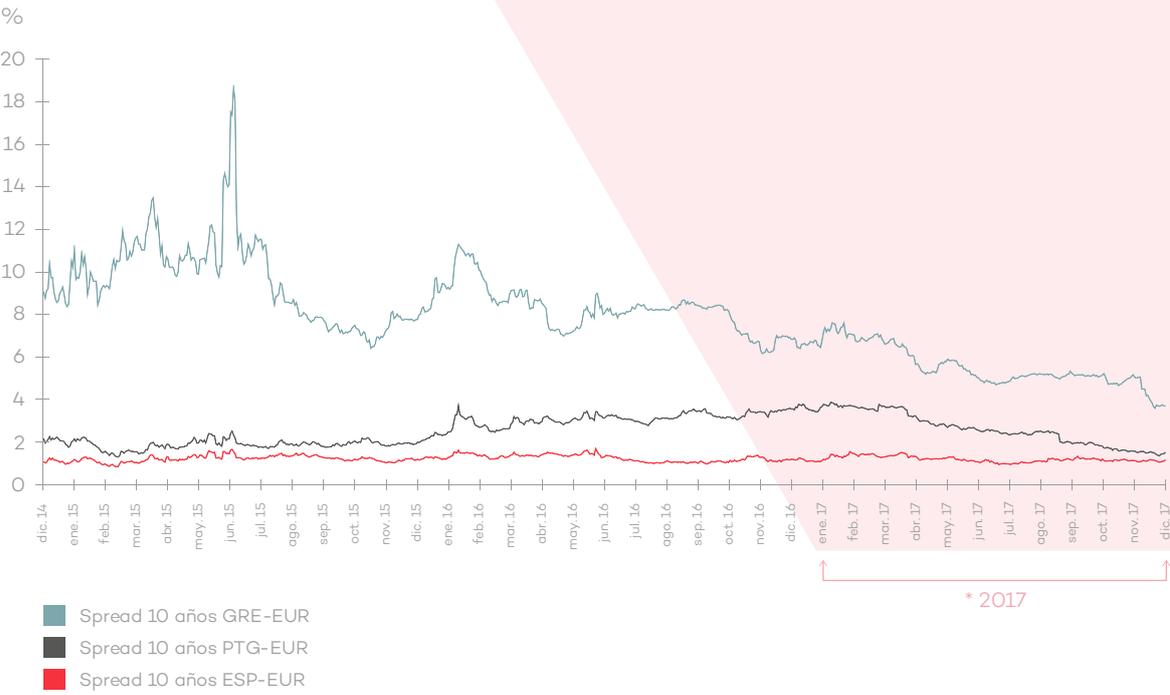
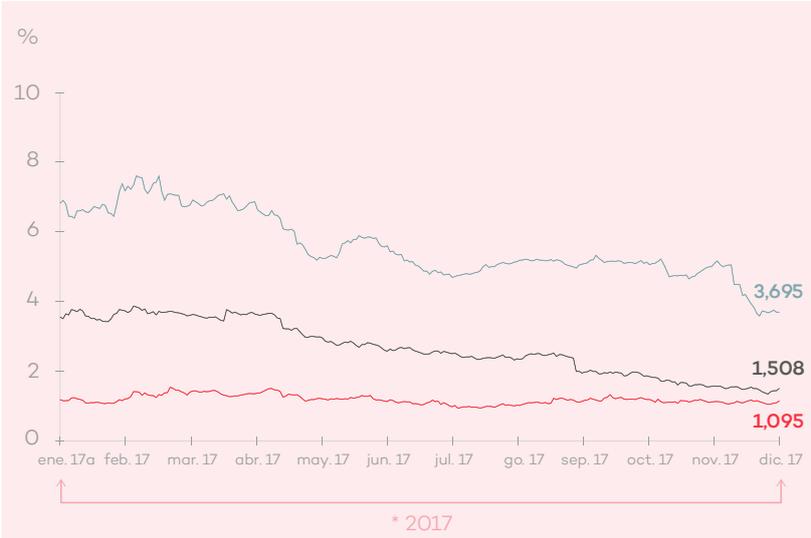
Por último, América Latina creció a un ritmo del 1,3% en 2017 y, excluyendo a Venezuela -única economía que se contrajo-, el resto del grupo habría crecido

al 2,5%. El rebote se explica por el aumento de los precios de las materias primas y por la salida de la recesión las economías brasileña y argentina. Brasil, tras un decrecimiento negativo de -3,4% en 2016, ha crecido al 1%, como también ha hecho Argentina, que pasa del -2,2% al 2,8% este año. En noviembre de 2017, el FMI pidió al gobierno brasileño que avanzara en un plan de austeridad fiscal que sin embargo no ha impedido crecer a Brasil, en parte por la histórica bajada de tipos decretada por su banco central y también, por la mayor demanda en el área de bienes de consumo, vehículos y componentes brasileños.

Tipos a Largo Plazo Bonos 10 Años



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



- Spread 10 años GRE-EUR
- Spread 10 años PTG-EUR
- Spread 10 años ESP-EUR

Entorno Económico en España

En sintonía con el ritmo de crecimiento de la economía mundial, la economía española creció al 3,1% tras una leve corrección sobre la confianza y la demanda como consecuencia de los efectos de la incertidumbre política en Cataluña. En todo caso, este crecimiento basado en el consumo, la inversión y las exportaciones supera al previsto a finales de 2016 (2,7%) y supone el tercer avance desde 2007 por encima de la media histórica (Promedio 1971-2015: 2,5%).

Es la demanda doméstica, tanto pública como privada, la que explicó la mayor parte del crecimiento en 2017, con una aportación al PIB de 3,2 puntos gracias al consumo final, que creció un 2,5%, y a la formación bruta de capital fijo, que aumentó un 5,6%.

La demanda exterior neta tuvo una contribución negativa de -0.1 puntos, en la que las exportaciones cerraron el año con una expansión media ligeramente inferior a la registrada en 2016 (4,4% frente 4,5%), mientras que el incremento de las importaciones pasó del 1,6% de 2016 al 5,2% en 2017.

El dato del Índice de Precios de Consumo (IPC) de diciembre de 2017 redujo su tasa interanual seis décimas hasta el 1,1%, su nivel más bajo del año por el menor encarecimiento de los carburantes y la electricidad. El aumento del precio del transporte descendió más de un punto y medio hasta el 1,9%.

En cuanto a los datos de empleo, la Encuesta de Población Activa (EPA) correspondiente al cuarto trimestre registró un número de ocupados de 19 millones de personas en 2017, lo que supone un 2,6% más que en 2016.

Por sectores, el sector servicios fue el que más empleos creó (289.700), gracias al impulso del turismo. El industrial aumentó su mano de obra un 5,1% hasta los 132.200 empleados y la construcción ganó 64.300 trabajadores, casi un 6% más que en 2016.

El número de asalariados creció en 537.100, mientras que el número de trabajadores por cuenta propia bajó en 45.400. Entre los asalariados, el empleo indefinido se ha incrementado en 357.900 personas y el temporal, en 179.200.

La tasa de paro se situó en 17,2%, más de dos puntos menos que la registrada en diciembre de 2016, mientras que la tasa de actividad bajó 12 centésimas hasta situarse en el 58,8%.

 **3,1%**
crecimiento economía española en 2017

 **4,4%**
expansión media de las exportaciones

 **5,2%**
incremento de las importaciones

 **Datos de empleo**

19M
de personas ocupadas

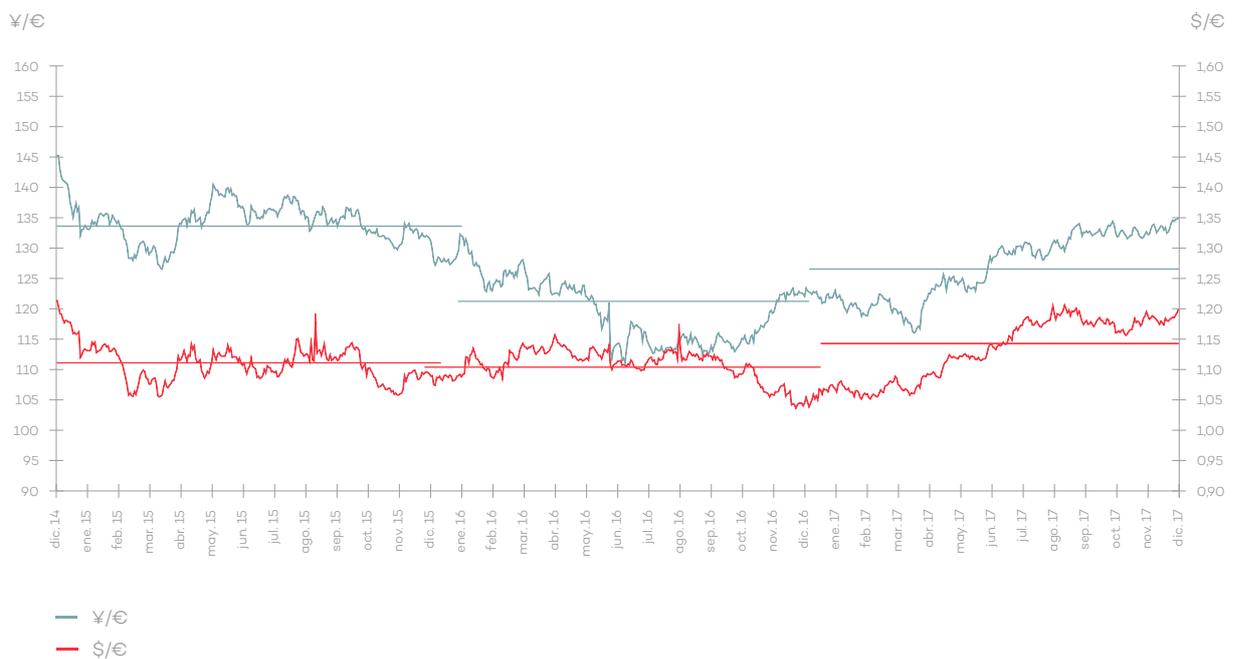
289.700
empleos creados en el sector servicios

17,2%
tasa de paro

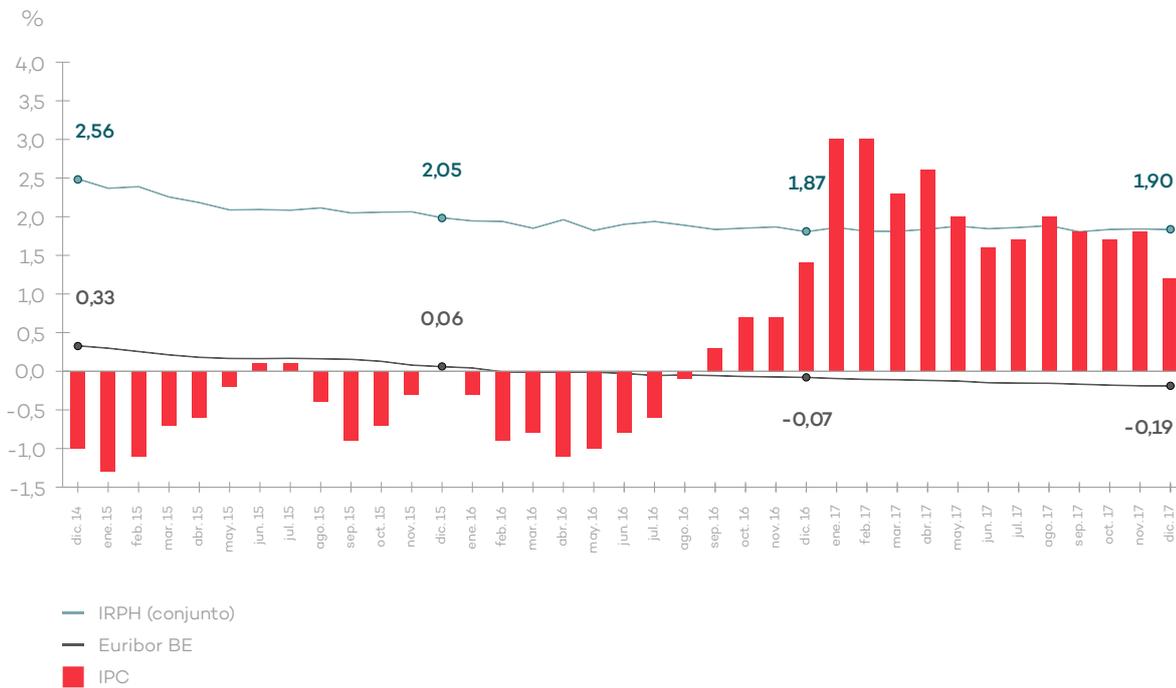
Variación Trimestral del PIB



Tipos de Cambio



Evolución Euribor 12 Meses - IRPH - IPC



Mercado Inmobiliario e Hipotecario

Los datos de empleo y crecimiento de la economía española están influyendo positivamente en la confianza de los consumidores, lo que unido a las buenas condiciones financieras y las tasas de rentabilidad del sector inmobiliario está impulsando la demanda y con ella la venta de viviendas, que aumentó un 14,6% y, consecuentemente, su precio.

Según datos del Ministerio de Fomento, los precios de la vivienda libre se han incrementado en un 3,1% como promedio hasta los 1.558,7 €/m², frente a los 1.463,1 €/m² de diciembre de 2014, año en que los precios de la vivienda experimentaron su valor más bajo tras la crisis financiera. Por comunidades, los mayores incrementos interanuales se alcanzaron en Madrid (+6,5%), Cataluña (+6,2%), Canarias

(+5,5%) y Baleares (+5,4%).

En 2017 se vendieron 464.423 viviendas frente a las 405.385 de 2016 y los precios de transacciones ascendieron en un 7,6%. A nivel de distribución geográfica, la mayor parte de las compraventas se realizaron entre Andalucía (19,2%), Cataluña (16,4%), Madrid (15,1%) y Comunidad Valenciana (14,8%).

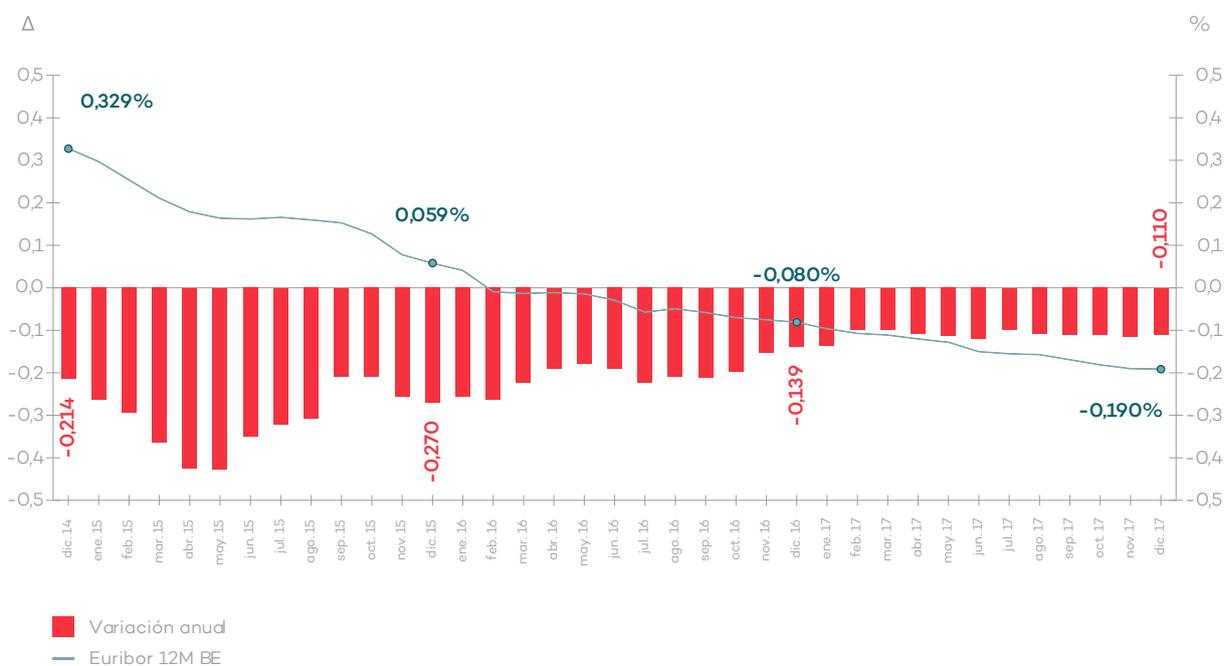
Por el lado de la oferta, durante 2017 se concedieron 80.786 visados de obra nueva, un 26,2% más que en 2016, aunque una cifra muy por debajo de los niveles registrados en 2008 (264.795). Además, según datos del Instituto Nacional de Estadística, en 2017 se incrementaron el número total de nuevas hipotecas sobre vivienda concedidas (310.135), una cifra ligeramente superior a la

14,56%
aumento de la venta de viviendas

3,1%
incremento del precio de la vivienda libre

464.423
viviendas vendidas

Variación Interanual Euribor Banco de España



de 2.016 (281.864). Una hipoteca media se constituía entonces por un importe de 109.695 euros y un tipo de 3,16%, mientras que en 2.017, lo hacía en 116.720 euros y con un tipo medio menor, del 2,86%.

En 2017 casi cuatro de cada diez hipotecas nuevas contratadas fueron a tipo fijo, el 38%, una cifra superior a la de hipotecas fijas concedidas en 2016 (23,7%) y todo un récord histórico si se compara con el 2% de 2012.

Según las estadísticas de crédito publicadas por el BCE, en diciembre de 2017 el saldo vivo del crédito destinado al Sector Privado Residente ascendía a 1.258.722 millones de euros, lo que supone una variación interanual de -1,7%. Este importe representa un 108,2% del PIB frente al

165,5% que suponía en 2008, es decir, ha habido una caída de 57,3 puntos porcentuales, una prueba del desapalancamiento financiero que presenta la economía de hogares y empresas en este periodo. En este mismo sentido, las tasas de dudosidad han seguido mostrando signos de mejora prácticamente en todos los segmentos del crédito a pesar de la continua contracción del volumen crediticio de la cartera viva.

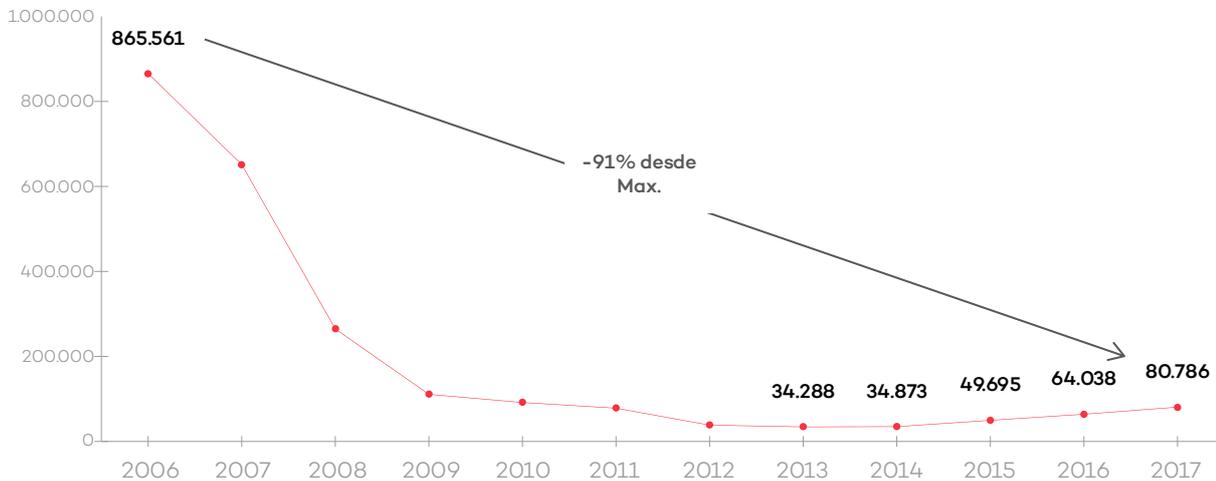
Como consecuencia también del proceso de desapalancamiento que atraviesa España, el saldo vivo de títulos hipotecarios alcanzó los 329.436 millones de euros en diciembre de 2017, lo que supone una caída del -7,2% respecto a 2016, donde el saldo vivo alcanzó los 354.934 millones de euros.

310.135
hipotecas concedidas

38%
hipotecas contratadas a tipo fijo

329.436M€
saldo vivo de títulos hipotecarios

Número de Viviendas Libres Iniciadas en España



Fuente: M° de Fomento

El volumen total de títulos hipotecarios admitidos a cotización a cierre de 2017 ascendió a 34.968 millones de euros, un -31,5% menos que un año atrás, sobre todo por la menor emisión de bonos de titulización.

Las cédulas hipotecarias singulares, que representan más de tres cuartos (86%) del volumen total emitido, registraron un saldo de 30.000 millones de euros en 2017, frente a los 31.393 millones que se alcanzaron en el año 2016 (-4,4%), mientras que, las cédulas multicedentes, entendido como el vehículo de titulización de cédulas, se mantiene sin nuevas emisiones desde el año 2013.

Las emisiones de activos hipotecarios titulizados, que durante el año 2017 perdieron 24 puntos porcentuales de peso a

favor de las cédulas hipotecarias, descendieron hasta los 4.968 millones de euros, experimentando una caída de -74,7% con relación al año anterior.

Por otra parte, los activos hipotecarios titulizados cerraron el mes de diciembre con un saldo vivo de 112.938 millones de euros, lo que supone una disminución del -8,5% con respecto a diciembre de 2016.

Las causas de estos descensos las encontramos en que las entidades cuentan con vías alternativas de financiación a bajo coste a través de los distintos mecanismos dispuestos por el BCE, principal comprador de cédulas en el mercado secundario. En 2017, el sistema financiero español se encuentra en una situación de liquidez favorable.

€ **30.000M€**
saldo vivo de las cédulas hipotecarias singulares

Evolución de Precios de la Vivienda en España

Comunidad Autónoma	Vivienda Nueva (Euro/m ²)						Vivienda de Segunda Mano (Euro/m ²)					
	2014	2015	2016	2017	dif. 17-16	dif. 17-14	2014	2015	2016	2017	dif. 17-16	dif. 17-14
Andalucía	1.395	1.427	1.467	1.559	6,3%	11,8%	1.338	1.349	1.322	1.356	2,6%	1,3%
Aragón	1.354	1.356	1.359	1.455	7,1%	7,5%	1.343	1.306	1.273	1.361	6,9%	1,3%
Asturias	1.569	1.608	1.618	1.634	1,0%	4,1%	1.047	1.060	1.072	1.087	1,4%	3,8%
Baleares	1.949	1.857	1.911	2.075	8,6%	6,5%	1.749	1.768	1.855	2.013	8,5%	15,1%
Canarias	1.292	1.366	1.384	1.486	7,4%	15,0%	1.222	1.212	1.250	1.329	6,3%	8,8%
Cantabria	1.417	1.349	1.357	1.417	4,4%	0,0%	1.450	1.434	1.416	1.446	2,1%	-0,3%
Castilla La Mancha	943	989	980	1.021	4,2%	8,3%	888	881	868	881	1,5%	-0,8%
Castilla-León	1.083	1.086	1.064	1.095	2,9%	1,1%	1.013	1.003	1.012	1.028	1,6%	1,5%
Cataluña	1.968	2.063	2.118	2.225	5,1%	13,1%	1.704	1.712	1.788	1.915	7,1%	12,4%
Extremadura	1.005	1.017	1.019	1.068	4,8%	6,3%	826	830	838	855	2,0%	3,5%
Galicia	1.125	1.168	1.181	1.236	4,7%	9,9%	1.116	1.132	1.144	1.161	1,5%	4,0%
La Rioja	1.238	1.217	1.181	1.208	2,3%	-2,4%	985	985	961	987	2,7%	0,2%
Madrid	1.908	2.027	2.121	2.273	7,2%	19,1%	1.885	1.938	2.002	2.152	7,5%	14,2%
Murcia	1.109	1.124	1.117	1.148	2,8%	3,5%	969	966	965	946	-2,0%	-2,4%
Navarra	1.589	1.546	1.522	1.570	3,2%	-1,2%	1.433	1.390	1.388	1.389	0,1%	-3,1%
País Vasco	2.380	2.426	2.435	2.527	3,8%	6,2%	2.131	2.132	2.143	2.226	3,9%	4,5%
Valencia	1.267	1.315	1.333	1.411	5,9%	11,4%	1.042	1.056	1.062	1.078	1,5%	3,5%
Valores medios por m²	1.447	1.467	1.480	1.553	4,9%	7,4%	1.302	1.303	1.315	1.365	3,8%	4,8%

Fuente: Valtecnic Sociedad de Tasación

Entorno Económico en Portugal

El 2017 estuvo marcado como un año de crecimiento récord para la economía portuguesa. El Instituto Nacional de Estadística confirmó que Portugal cerró 2017 con el mayor crecimiento del siglo, logrando un aumento del PIB del 2,7%, una décima más de lo previsto por el Gobierno tras el 1,5% reflejado en 2016, y por encima de la media de la Zona Euro (2,3%). Después de quince meses de fuertes crecimientos, gran parte de esa subida se debe al incremento de las exportaciones, que crecieron un 10,1% y suponen el mayor peso para el PIB de la economía lusa en los últimos 17 años.

Por su parte, la inflación anual creció hasta el 1,6%, uno de los mayores incrementos de los últimos años..

La tasa de desempleo siguió descendiendo progresivamente hasta situarse en el 8,1%, más de tres puntos por debajo de la registrada en el anterior ejercicio y por debajo de la media en la Zona Euro (9,1%).

 **2,7%**
aumento del PIB

 **10,1%**
incremento de las exportaciones

 **12,5%**
incremento de las importaciones

Mercado Inmobiliario e Hipotecario

En 2017 se vendieron 153.292 viviendas, un 20,6% más que en 2016 y la mayor cifra registrada en el país desde 2009. Por su parte, el precio de la vivienda aumentó un 9,2% durante el año, dos puntos y una décima por encima del incremento registrado en 2016, según datos del Instituto Nacional de Estadística luso.

Según datos de APEMIP, se estima que el 25% de las transacciones fueron realizadas por no residentes, confirmando un año más el peso que los

extranjeros tienen en este mercado liderado por el área metropolitana de Lisboa y la región Norte, que concentraron la mayoría de las ventas (64,3%).

En cuanto a la financiación inmobiliaria, el volumen de hipotecas creció un 40% superando los 8.000 millones de euros, de acuerdo con datos de Banco de Portugal. Las hipotecas volverán a ser estratégicas para la actividad de los Bancos en Portugal, por lo que la competencia se intensificó.

 **20,6%**
aumento de la venta de viviendas

 **9,2%**
incremento del precio de la vivienda libre

 **40%**
crecimiento del volumen de hipotecas

Evolución de Precios de la Vivienda en Portugal

Distritos	Vivienda Nueva (Euro/m ²)						Vivienda de Segunda Mano (Euro/m ²)					
	2014	2015	2016	2017	dif. 17-'16	dif. 17-'14	2014	2015	2016	2017	dif. 17-'16	dif. 17-'14
Açores	941	961	970	988	1,9%	5,0%	676	690	697	709	1,7%	4,9%
Aveiro	755	762	770	805	4,6%	6,6%	713	718	726	754	3,9%	5,9%
Beja	925	929	949	974	2,7%	5,3%	821	830	849	871	2,6%	6,1%
Braga	844	850	876	916	4,5%	8,5%	609	618	629	656	4,2%	7,6%
Bragança	605	606	628	635	1,2%	5,0%	564	568	592	602	1,7%	6,8%
Castelo Branco	663	663	677	707	4,5%	6,7%	590	590	603	627	4,0%	6,2%
Cidade Lisboa	1.711	1.729	1.795	1.924	7,2%	12,5%	1.356	1.359	1.406	1.498	6,5%	10,5%
Cidade Porto	1.297	1.312	1.333	1.436	7,7%	10,7%	1.117	1.129	1.150	1.225	6,5%	9,7%
Coimbra	995	997	1.010	1.048	3,8%	5,4%	789	789	798	825	3,3%	4,5%
Évora	930	932	955	1.001	4,8%	7,7%	670	676	695	725	4,3%	8,2%
Faro	1.295	1.315	1.356	1.444	6,5%	11,5%	1.109	1.125	1.169	1.237	5,8%	11,5%
Área Metropolitana Lisboa	875	890	926	972	4,9%	11,1%	710	720	756	792	4,7%	11,5%
Área Metropolitana Porto	855	863	910	956	5,1%	11,8%	697	705	744	782	5,2%	12,2%
Guarda	629	628	644	672	4,3%	6,9%	490	487	499	518	4,0%	5,7%
Leiria	770	768	772	810	5,0%	5,2%	599	594	595	620	4,1%	3,5%
Madeira	1.192	1.197	1.208	1.254	3,8%	5,2%	856	860	868	896	3,2%	4,6%
Portalegre	745	746	750	759	1,2%	1,8%	573	572	575	581	1,1%	1,5%
Santarém	720	721	728	748	2,7%	3,8%	614	612	616	630	2,4%	2,6%
Setúbal	708	709	724	742	2,5%	4,9%	563	564	576	590	2,4%	4,8%
Viana do Castelo	780	781	782	818	4,5%	4,8%	603	603	603	625	3,6%	3,7%
Vila Real	828	818	824	841	2,0%	1,5%	658	658	647	658	1,8%	0,0%
Viseu	782	733	739	784	6,0%	0,2%	685	679	657	690	5,0%	0,7%
Valores Medios por m²	897,4	902,4	921,7	964,1	4,6%	7,4%	732,7	736,0	750,2	781,1	4,1%	6,6%

Fuente: QUALITAS Sociedade de Avaliações Técnicas LDA

Entorno Económico en Grecia

La crisis de la deuda soberana griega en 2010 puso de manifiesto importantes desequilibrios macroeconómicos. Aunque aún persisten desafíos importantes para la economía del país, Grecia ha implementado una reforma económica y un programa de ajuste que ha permitido anular los déficits fiscales y mejorar la competitividad del país.

El sistema bancario se ha reestructurado, consolidado y recapitalizado. Se han implementado reformas institucionales significativas con el objetivo de proporcionar a las entidades financieras herramientas para reducir la morosidad de los préstamos. Además, los bancos han establecido objetivos operativos para reducir el stock de créditos dudosos en un 37% para finales de 2019.

Como consecuencia de estas reformas, la economía ha comenzado a orientarse hacia sectores más competitivos y orientados a la exportación. Aunque la deuda del estado heleno continúa siendo la mayor de Europa en proporción a la economía, su descenso confirma una tendencia esperanzadora para la economía griega. Las cuentas públicas registraron un superávit en 2017 del 0,8 por ciento del PIB, frente al 0,6 por ciento en 2016, según datos del Eurostat.

 **37%**
objetivo de reducción del NPE

 **0,8%**
incremento del PIB

Mercado Inmobiliario e Hipotecario

El mercado inmobiliario griego ha estado condicionado por las dificultades de los últimos años, como la incertidumbre sobre la imposición de restricciones de capital, la falta de liquidez o la alta tasa de desempleo (21,4%). Esto ha contribuido a bajadas de precios en las viviendas. Se espera que los precios se estabilicen en los próximos meses.

A más largo plazo, la reactivación del mercado debería impulsar la demanda en la compra de bienes inmuebles por parte de inversores, alimentando a su vez la demanda del resto de intervinientes.

 **21,4%**
tasa de desempleo

Evolución de Precios de la Vivienda en Grecia

Grecia
Índice BdG

Área	estim.															
	2014/ 01	2014/ 02	2014/ 03	2014/ 04	2015/ 01	2015/ 02	2015/ 03	2015/ 04	2016/ 01	2016/ 02	2016/ 03	2016/ 04	2017/ 01	2017/ 02	2017/ 03	2017/ 04
Atenas	63	61	61	60	59	58	57	57	57	57	57	57	56	56	56	56
Tesalónica	62	61	60	59	59	58	56	56	56	55	55	55	55	55	54	54
Otras ciudades	68	68	67	66	66	64	63	63	63	63	62	62	62	61	61	62
Ath: Var 3m	-2,8%	-2,9%	0,5%	-1,8%	-1,0%	-3,5%	-3,7%	-1,6%	0,0%	-0,2%	-1,0%	-0,7%	-0,9%	-0,2%	0,5%	0,0%
Ath: Var 12m	-11,1%	-10,5%	-8,9%	-6,8%	-5,1%	-7,5%	-5,9%	-6,7%	-4,7%	-4,2%	-2,2%	1,2%	-1,6%	-1,4%	-0,9%	-0,4%

Entorno Económico en Brasil

Después de haber atravesado un periodo de crisis e inestabilidad política importante en el 2016, con una contracción del 3,3% en el PIB, durante el año 2017 Brasil ha dado señales de una recuperación, gracias a un crecimiento en el consumo privado y a un mejor comportamiento en las exportaciones. Sin embargo, esta recuperación sigue siendo frágil debido a una situación política que sigue inestable.

El PIB aumentó ligeramente en un 1% y la inflación cerró el año en niveles históricamente bajos del 2,95% (índice IPCA Diciembre 2017). El tipo de interés de referencia, Selic, comenzó su bajada desde máximos de

14,25% en el 2016, para cerrar el año en su nivel histórico más reducido del 7,00%, con perspectiva de continuar bajando e impulsar la economía.

La balanza de transacciones corrientes registró su mejor resultado desde 2007, con un déficit limitado a un 0,48% del PIB.

Por su parte, la tasa de desempleo se mantuvo estable en niveles del 12.0% comparado con 11,9% en el cierre del año anterior.

 **1,0%**
crecimiento del PIB

 **2,95%**
inflación

 **12%**
tasa de desempleo

Mercado Inmobiliario e Hipotecario

Las financiaciones inmobiliarias con recursos de la libreta de ahorro (poupança) llegaron a 43,15 mil millones de reales en 2017, lo que representa una caída del 7,4% con respecto al año anterior. Durante el mes de diciembre, el crédito inmobiliario alcanzó 3,68 mil millones de reales, reflejando una caída del 31,6% interanual y una subida del 17% respecto al mes anterior.

A lo largo del año fueron financiados 175,6 mil bienes

inmuebles, lo que supone una reducción del 12,1% con respecto a 2016. En diciembre, fueron financiados 14,6 mil bienes, lo que representa una caída del 28,7% respecto al último mes de 2016.

La caída en la concesión de financiación inmobiliaria en 2017, según el presidente de ABECIP, refleja el impacto de las restricciones de capital de la Caixa Econômica Federal, líder de ese mercado.

 **-7,4%**
disminución de las financiaciones inmobiliarias

Reinvención Grupo UCI

Tras constatar durante la crisis el impacto que la compra de una vivienda y las decisiones posteriores tienen en la vida de las personas, UCI decidió reinventarse para potenciar su aportación de valor y contribuir a que los futuros compradores tomen sus decisiones de manera segura y razonada. Y lo hizo transformando su aproximación a la financiación y creando una cultura empresarial centrada en ayudar al cliente a hacer realidad su proyecto de casa y vida.

La base de la reinención de UCI se podría definir con una frase: *“partiendo del cliente para llegar al cliente”*. Entendiendo a la persona que compra una vivienda y poniéndonos “en sus zapatos” ante la que supone la decisión de consumo más importante de su vida. La que más afecta a sus finanzas y a sus emociones. La más racional y, al mismo tiempo, la más emocional.

Ésa ha sido la base de todo lo que ha hecho UCI durante los últimos años. La que le ha permitido dar el salto de enfrentarse a un problema grave a incrementar sus clientes y su rentabilidad.

Punto de partida en el sector

- Producto bancario peor comercializado
- Hipoteca = peaje para un cliente con incertidumbre
- Productos asociados obligatorios
- Un solo tipo de hipoteca
- Relación corta
- Sin acompañamiento

Lo que hace UCI

- 98% de clientes satisfechos
- Preocupación por el cliente y su salud financiera
- Herramientas e información transparente
- Sin vinculaciones ni productos obligatorios
- Relación desde que el cliente se plantea la compra de su vivienda
- Un gestor personal acompaña al cliente de principio a fin



Reinvención de la relación y de la marca

Las primeras acciones que se llevaron a cabo fueron reuniones con clientes, focus group y análisis que permitieron comprender las necesidades de los compradores de vivienda y entender su relación con UCI y con otras entidades financieras.

Algunas de las ideas más repetidas en estas entrevistas fueron que el banco era un mero instrumento para acceder a la vivienda o que el cliente está obligado a contratar productos que realmente no necesita.

Gracias a este análisis y a través de una “co-creación” con directivos y empleados, UCI decidió

cambiar su modelo de relación y facilitar el acceso a la financiación de la vivienda en base a tres ejes, que significaban un cambio notable en la promesa de marca:

- **A tu lado:** Decidir acompañar al cliente durante todo su ciclo de vida.
- **Tú eliges:** Hacer fácil la compra de su casa, permitiendo que el cliente decida la solución que más se ajusta a sus necesidades.
- **Compra responsable:** Preocuparse por el cliente y su salud financiera proporcionándole información durante todo el proceso.



Reinvención en las personas

La Alta Dirección de UCI tenía claro que la clave para llevar a cabo el proceso de reinvención de la compañía eran las personas. Lograr cambiar la forma de pensar y de trabajar para poner en el centro a los clientes requería nuevos procesos para la red comercial y, en extensión, para todos los roles de la Compañía. Así, tomando como punto de partida la

convención anual de la empresa, el 100% de la plantilla pudo conocer el nuevo proceso formativo, bautizado como **Reinventared**.

UCI creó un modelo relacional cliente diferencial con foco en la aportación de valor, que ha supuesto un cambio cultural para toda la compañía.



Reinvención digital

Tras definir la estrategia era necesario llevarla a unos procesos y trasladarla a soportes on y off-line. Y esos canales eran críticos para poder hacer realidad uno de los grandes retos que suponía para UCI dar el salto de vender hipotecas a facilitar la compra de una vivienda: acompañar al cliente y estar en muchos momentos en los que hasta ahora no acompañábamos al cliente.

De los veinte momentos que una persona vive en la compra de una casa, sólo teníamos relación con él en doce de ellos. Quisimos cambiar esta situación y pasar a estar en todos, sobretodo en uno de los más complicados, el de “hacer números”. Tras percibir que la

mayoría de clientes tenían dificultades a la hora de calcular su hipoteca, decidimos acompañarlos en sus cálculos y simulaciones.

UCI pasó de relacionarse con el cliente en el momento de venta o para solucionar situaciones de dificultad de pago a acompañarle en todos los pasos que da desde que se plantea la compra de una vivienda. Y esa fue la base para elegir el camino multicanal que recorrer con él, para adecuar el modelo hipotecas.com al cliente, apoyar a la web con un call center y un ejecutivo de cuentas, o proseguir la relación postventa con un gestor cliente.

Reinvención con los agentes inmobiliarios

La última fase de esta reinvención ha consistido en trasladar todo este proceso a los profesionales con los que trabaja UCI desde sus orígenes, los agentes inmobiliarios.

Para ello, se ha trabajado profundamente con ellos en la creación de un modelo orientado a la mejora de su negocio. Lo llamamos **ReinventApa** y supone una nueva reinvención en la relación

de UCI con los profesionales inmobiliarios y se basa en tres ejes: profesionalización y formación, trazabilidad y seguimiento de operaciones, y mejora de su negocio.

Este nuevo proceso de trabajo se está llevando a cabo con franquicias y grandes redes inmobiliarias y pronto se extenderá con “big locals” o referentes a nivel local.

La satisfacción del cliente

Los cambios implementados por UCI se pueden medir en su rentabilidad o en la recomendación de otros clientes a través de programas como "Member get Member", puesto en marcha en 2016. Sin embargo, una de las herramientas para medir la satisfacción de los clientes de UCI e hipotecas.com es la plataforma de opiniones verificadas Ekomi.

Ekomi recoge, analiza y comparte valoraciones de clientes insertándolas en una plataforma

online ajena a la empresa. Además, ofrece la posibilidad de conocer la satisfacción de los clientes de la entidad, la calidad del servicio y el funcionamiento de los procesos internos, permitiendo que la entidad pueda seguir mejorando.

Actualmente, UCI e hipotecas.com cuentan con una puntuación de 9,6 sobre 10, obtenida en base a las operaciones firmadas por clientes en los últimos doce meses.

Resultados encuestas de calidad*:

 **98,9%**
grado de satisfacción general

 **97,9%**
nivel de recomendación

 **97%**
clientes satisfechos recomendarían los servicios del grupo

* Encuestas realizadas a clientes que firmaron su hipoteca entre el 1 y el 31 de diciembre de 2017

Oficinas para estar como en casa

En España, hipotecas.com ofrece a sus clientes préstamos hipotecarios sin vinculaciones a través de su página web. En 2017, con el objetivo de ofrecer un mejor servicio y contar con un espacio físico al que sus clientes puedan dirigirse, hipotecas.com ha abierto oficinas en cuatro puntos del país. Todas ellas se encuentran ubicadas en lugares céntricos y emblemáticos de Madrid, Barcelona, Valencia y Sevilla. Así, hipotecas.com se consolida como referencia en materia de financiación hipotecaria sin vinculaciones.



Valoraciones Ekomi 2017:

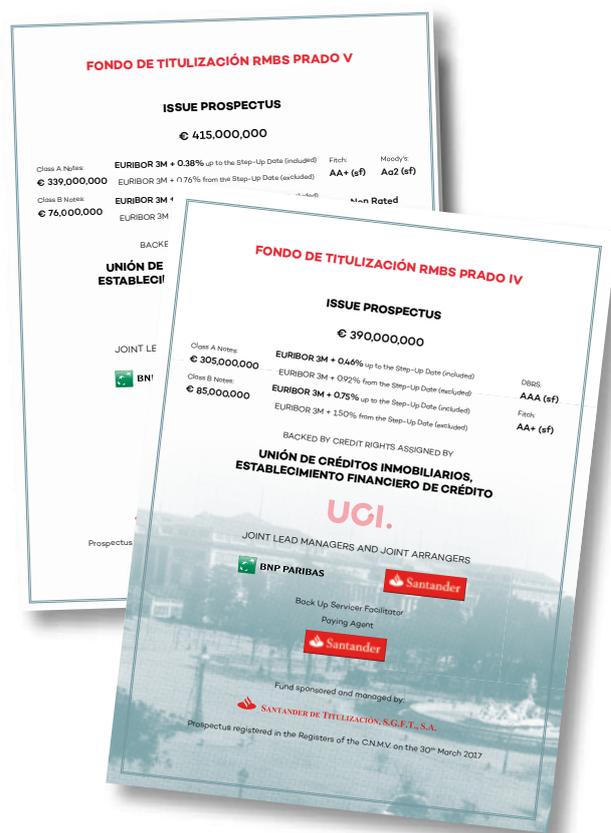
UCI. **9,6%**
sobre 10

 **9,6%**
sobre 10
Hipotecas.com

Prado IV y V

En 2017 UCI se reafirmó como uno de los actores principales en el mercado de las titulaciones en España, gracias a las operaciones Prado IV y V. Bloomberg consideró a Prado IV como la mejor transacción en Europa del mes de abril de 2017.

La reapertura en 2015 de las operaciones RMBS, a través de los cinco programas Prado, ha contribuido positivamente a la generación de liquidez de modo autónomo y competitivo para el desarrollo del negocio de la entidad y ha permitido recaudar fondos por un total de 1.725 millones de euros.



La agencia DBRS Ratings Limited califica a UCI por primera vez

Con fecha de 26 de abril de 2018, la agencia DBRS Ratings Limited asignó por primera vez una calificación de A (low) a largo plazo a Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A. EFC. Así mismo, DBRS calificó en el nivel R-1 (low) como rating a corto plazo y aseguró que la tendencia de ambas calificaciones es estable.

La asignación del rating pone de manifiesto la buena situación financiera de UCI así como el respaldo de sus accionistas. En este sentido, DBRS reconoce que la entidad financiera ha reportado ganancias en 6 de los últimos 7 años, en medio de un entorno económico

muy desafiante en España. DBRS también observa que la rentabilidad de UCI está altamente concentrada en los ingresos por margen financiero, ya que es una entidad financiera especializada en la concesión de hipotecas, cuyo modelo de negocio está respaldado por una red de sucursales eficaces y rentables.

La agencia DBRS afirma que "la calificación de UCI se sitúa por debajo de la de sus accionistas por tratarse de una entidad no bancaria en la que ninguno de sus accionistas tiene una participación mayoritaria".

Issuer	Debt Rated	Rating Action	Rating	Trend	Latest Event
Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI)	Long-Term Issuer Rating	New Rating	A (low)	Stb	Apr. 16, 2018
Unión de Créditos Inmobiliarios (UCI)	Short-Term Issuer Rating	New Rating	R-1 (low)	Stb	Apr. 16, 2018

Grecia

UCI Grecia logró mantener su índice de morosidad en el nivel de 8,43% NPL, en un entorno muy negativo, implementando el código de conducta para clientes de préstamos y también administrando activamente su cartera de préstamos.

Durante 2017, UCI Greece Loan Management Services Company obtuvo la licencia del Banco de Grecia y es una de las compañías de gestión de préstamos certificadas en Grecia que puede gestionar préstamos por cuentas de terceros.

Con esto, se acerca una nueva era para las operaciones de UCI en Grecia, ya que estamos ingresando a un nuevo mercado aprovechando nuestros conocimientos y capacidades internacionales.

En febrero de 2018, todos los préstamos de UCI Grecia se reasignaron a UCI S.A., EFC y a fecha de creación del presente informe todos los empleados habían sido transferidos a UCI LMS.



“Se acerca una nueva era para las operaciones de UCI en Grecia, ya que estamos ingresando a un nuevo mercado aprovechando nuestros conocimientos y capacidades internacionales.”

UCI Servicios para Profesionales Inmobiliarios

Red Comprarcasa

En el 2017 la Red Comprarcasa ha centrado su actividad en ofrecer mayores y mejores servicios a su red, sobre todo a las oficinas "máster", basados sobre tres componentes: branding, know-how (formación de método) y consultoría.

Sobre el primer punto, la sociedad ha definido ha presentado una nueva imagen de la Red Comprarcasa, un diseño exhaustivo de las oficinas, así como de su funcionamiento interno, integrados en el concepto "ADN Comprarcasa".

En Portugal, por su parte, Comprarcasa ha puesto en marcha un nuevo modelo de negocio conocido como

"Comprarcasa Evolution", que tiene como objetivo incrementar y mejorar los servicios y el valor añadido que la red ofrece a sus asociados y clientes.

Así, se han dinamizado acciones y un plan de medios para mejorar el posicionamiento de la red. Además, la red ha estado presente en los principales eventos y ferias nacionales del sector como el Salón Inmobiliario de Lisboa (SIL).

Finalmente, la actividad de expansión y consultoría han sido redefinidas. 6 nuevas oficinas han sido integradas en la Red. Los procesos de racionalización han llevado a cerrar el ejercicio con 93 agencias en España y 48 en Portugal.

Comprarcasa ha basado las mejoras de su red en tres componentes:

- ✓ Branding
- ✓ Know-how
- ✓ Consultoría



Servicios Profesionales

La segunda componente de la actividad de UCI SPPI en 2017 ha estado 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 se han impartido durante el año 97 cursos con 3.039 asistentes, y se ha realizado en junio 2017 la 7ª edición del evento inmobiliario

Inmociónate, con la asistencia de más de 900 profesionales inmobiliarios. La facturación bruta generada por estas actividades asciende a 0,81 M€.

UCI SPPI ha formalizado en 2016 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 2017 asciende a 0,18 M€.

 **+900**
profesionales
asistieron a
Inmociónate'17

 **0,18 M€**
facturación de
UCI SPPI durante
el ejercicio 2017



Resultado Económico

La sociedad ha continuado con el proceso iniciado en 2015 de ampliación de actividades, lo que dio lugar a la redefinición del objeto social y al cambio de denominación social. El ejercicio 2017 fue el segundo ejercicio completo desarrollado bajo estas nuevas pautas, y

el segundo consecutivo que se traduce por un resultado positivo. Éste fue de +28 k€, tras los +6 k€ del ejercicio 2016.

La sociedad confía continuar reforzando su rentabilidad en los próximos ejercicios.

 **+28 k€**
como resultado
del proceso de
redefinición de UCI

3

INFORME
ECONÓMICO
Y FINANCIERO

Informe de Gestión Consolidado

Ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2017

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 actualizaciones.

Entorno Económico

En 2017, la economía española volvió a presentar una de las tasas de crecimiento más elevadas de la zona Euro, con un crecimiento del 3,1%, casi al mismo nivel del que fue experimentado en 2015 y 2016. Con ello, el volumen del PIB español ya supera a finales de 2017 el nivel que tenía en 2007, antes del inicio de largo periodo de crisis.

El mercado inmobiliario español ha confirmado la recuperación de precios iniciada el año anterior. La subida interanual hasta el tercer trimestre 2017 (último dato publicado a la fecha) fue del 2,6%, a comparar con una subida del 1,5% sobre el conjunto de 2016, tras las caídas continuas de 2008 a 2014. Todos estos datos, parecen confirmar una paulatina recuperación de los precios en este mercado, los precios estando ahora como promedio a su nivel del año 2012.

Desde 2014 el mercado hipotecario español presenta un cambio de tendencia, con un ligero incremento de los volúmenes contratados, esta tendencia se mantuvo a lo largo de 2017, con un incremento acumulado a noviembre de 2017 (último dato publicado) del 7,9% apoyada por la evolución favorable de los precios y por el incremento de la oferta de las entidades que operan en el mercado español.

Portugal presentó unas tasas de crecimiento inferiores a su vecino (+2,5% anuales al tercer trimestre 2017), prácticamente al nivel del crecimiento de la zona Euro (+2,5% a la misma fecha).

Con un crecimiento del 1,3% interanual, al tercer trimestre de 2017, la economía griega da señales de estar saliendo del estancamiento en el que parecía mantenerse desde 2015, año marcado por una fuerte inestabilidad política y monetaria.

Actividad Comercial Créditos a Clientes

Con el entorno económico en recuperación, descrito previamente, y en el marco del plan estratégico 2015 - 2017, la actividad comercial en el ejercicio 2017 del Grupo se ha desarrollado favorablemente.

La producción consolidada de nuevos créditos hipotecarios, unos 538 millones de euros, volvió a crecer sustancialmente en 2017: creció un 44% con respecto a 2016, tras el incremento del 33% experimentado en 2016. La actividad en España alcanzó los 385 millones, un 51% más que en 2016. La cifra de Portugal se estableció en 153 millones, con un crecimiento del 30%.

En España, la oferta comercial de UCI ha mantenido las dos líneas estratégicas 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 2017 (mismo % que en 2016, y había sido un 15% en 2015), lo que ha supuesto un crecimiento del 53%. El crecimiento de la producción bajo la marca UCI a través de intermediarios, esencialmente profesionales del sector inmobiliarios fue a su vez del 51% en España. Dicho crecimiento ha sido compatible con estrategia de crédito responsable, que en términos financieros ha encontrado su traducción por 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 tipo fijo largo (91% de la producción anual, tras 86% en 2016 y 61% en 2015).

Tanto en España como en Portugal la proporción de consultores financieros en la actividad comercial, ha proseguido su incremento, casi

duplicándose (+99% en España, 89% en Portugal, +95% 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 había finalizado a su vez en 2016. Por lo tanto la Sucursal de Grecia no ha generado nuevos créditos en 2017.

La sociedad UCI Loan Management Services fue creada en noviembre de 2016, con participación de UCI, SA. Esta sociedad ha obtenido en julio de 2017 la licencia de gestor de cartera de créditos por parte del Banco de Grecia. La Sucursal griega de UCI, EFC tiene previsto asignar durante el mes de febrero 2018 a su matriz Unión de Créditos Inmobiliarios, SA, EFC la cartera crediticia en su balance, por el valor contable en sus libros al 31 de enero de 2018. A su vez, la sociedad firmará en las mismas fechas un acuerdo de servicio con UCI LMS, por el cual esta última llevará a cabo la gestión de dicha cartera.

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 de 2017 en 11.029 millones de euros descontados los productos en suspenso y antes de provisiones. Este importe supone un leve descenso de -2% con respecto al cierre del ejercicio anterior, debido a amortizaciones de cartera superior al de la nueva concesión de créditos. Este porcentaje de bajada es el menor de los últimos años para el Grupo UCI.

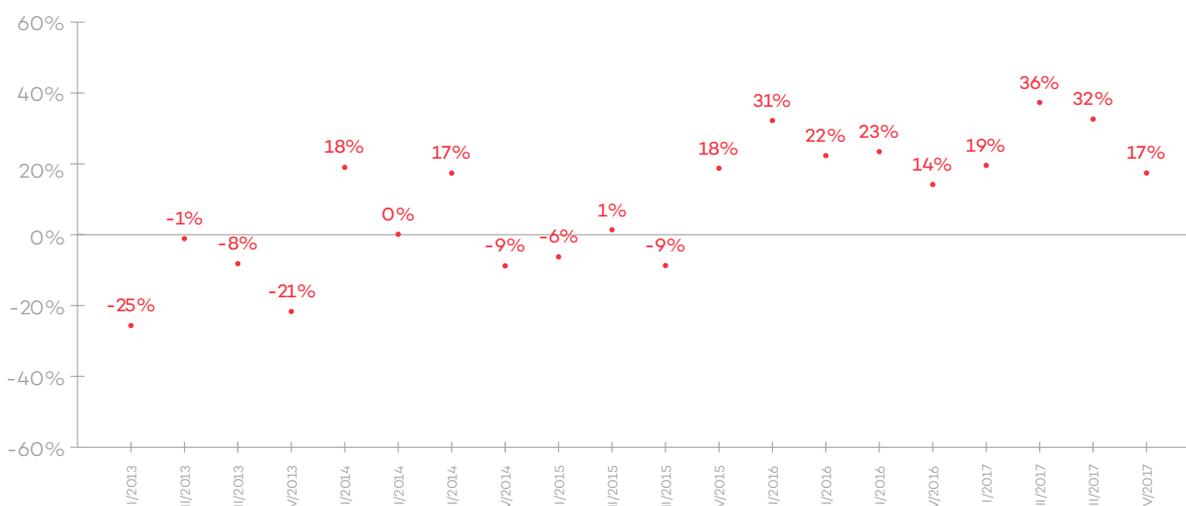
La cartera gestionada en España, 9.697 millones, es inferior en un 2% al volumen final de 2016, mientras que la cartera gestionada en Portugal, 1.097 millones, se ha incrementado en un +0,9% y Grecia, cuyo saldo vivo es estructuralmente decreciente, 235 millones (-4,5%).

Margen Bruto

El margen bruto consolidado obtenido por el Grupo se situó en 177 millones de euros, un retroceso de 39 millones (-18%) con respecto a 2016. Esta evolución es resultado de:

La reducción en 38,4M€ del impacto de las operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo. En concreto en 2016 estas operaciones tuvieron un impacto positivo de 47,1M€, que se

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



ha incorporado al margen bruto, mientras que en 2017 la contribución positiva fue de 8,5M€, debido esencialmente a la mejora de expectativas en el mercado secundario entre los dos ejercicios, que se tradujo en una reducción de las oportunidades de recompra.

La mejora de los precios de los bonos de titulización en los mercados secundarios ha permitido que UCI vendiera por encima de su precio nominal bonos retenidos en el momento de la constitución de los Fondos Prado I y Prado II. Dichas operaciones ha contribuido con 0,6M€ al margen del ejercicio.

En lo referente a la cartera crediticia, la reducción del saldo gestionado, supuso la reducción del margen bruto en 3,6 millones. A su vez, la progresiva normalización del mercado español, el incremento de la competencia, y el aplanamiento de la gama de tipos, han producido una disminución del margen unitario por crédito gestionado, con un impacto de 8,5 millones de euros con respecto a 2016.

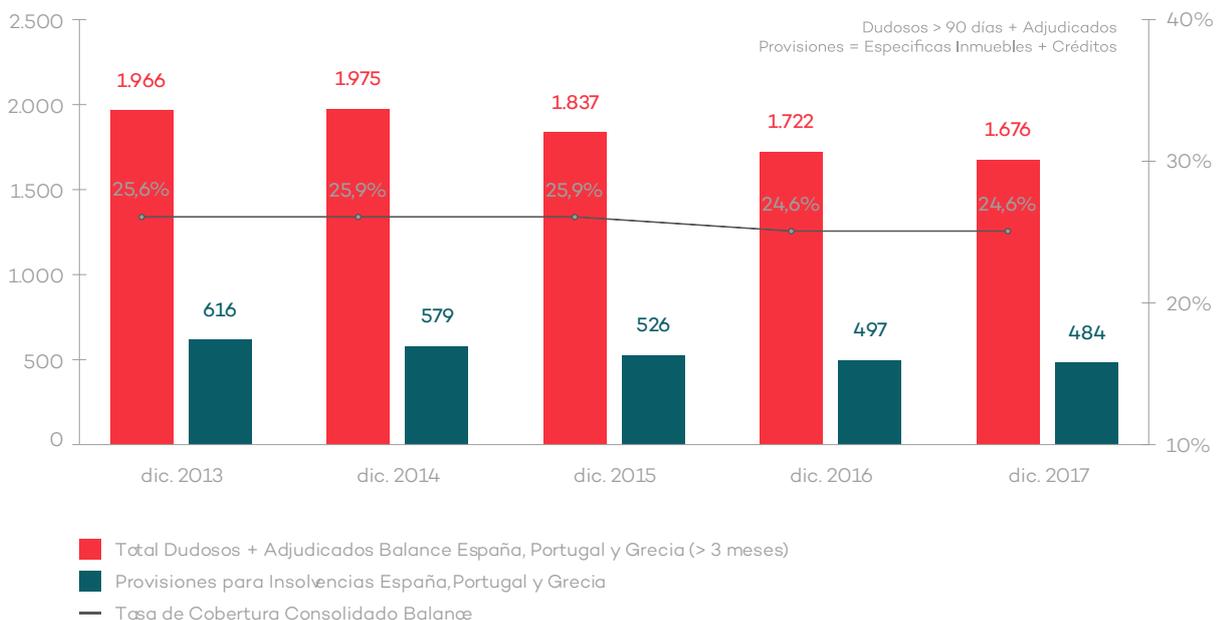
Finalmente, UCI ha procedido a reconocer en 2017 como ingresos los productos generados por créditos reestructurados que no eran dudosos en el momento del acuerdo de reestructuración, pero que habían sido contabilizados en suspenso en

aquel momento. Esta operación se tradujo en 2017 por un incremento de los ingresos de 21 M €, que en función de la citada normativa, han dado lugar a un incremento de las dotaciones por provisiones de aproximadamente 11,8 M€.

UCI ha continuado desarrollando su programa de Titulización de Activos. Tras las operaciones Prado II (total de cartera de 540 millones de €) y Prado III (420 millones de €) en 2016, UCI ha vuelto a colocar exitosamente en mercado los tramos senior de Prado IV (390 millones) y Prado V (415 millones). La calidad de la información suministrada por UCI en el marco de Prado IV hizo beneficiar a esta operación de un galardón por parte de la European Data Warehouse, entidad que regula la información a suministrar al mercado de los activos subyacentes de los Fondos de Titulización de la zona euro.

La mejora continua, desde Prado I en mayo de 2015 hasta Prado V en noviembre de 2017, 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 competitivas, que han facilitado el crecimiento de la nueva concesión de créditos, tanto en España como en Portugal.

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



Gastos Generales

En el ejercicio 2017, 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 46,8 millones de euros (+2% con respecto a 2016).

Los efectivos del Grupo se han mantenido en sustancia: el número de empleados del Grupo UCI se ha situado en 703 colaboradores al cierre del ejercicio 2017, en lugar de 704 el año anterior.

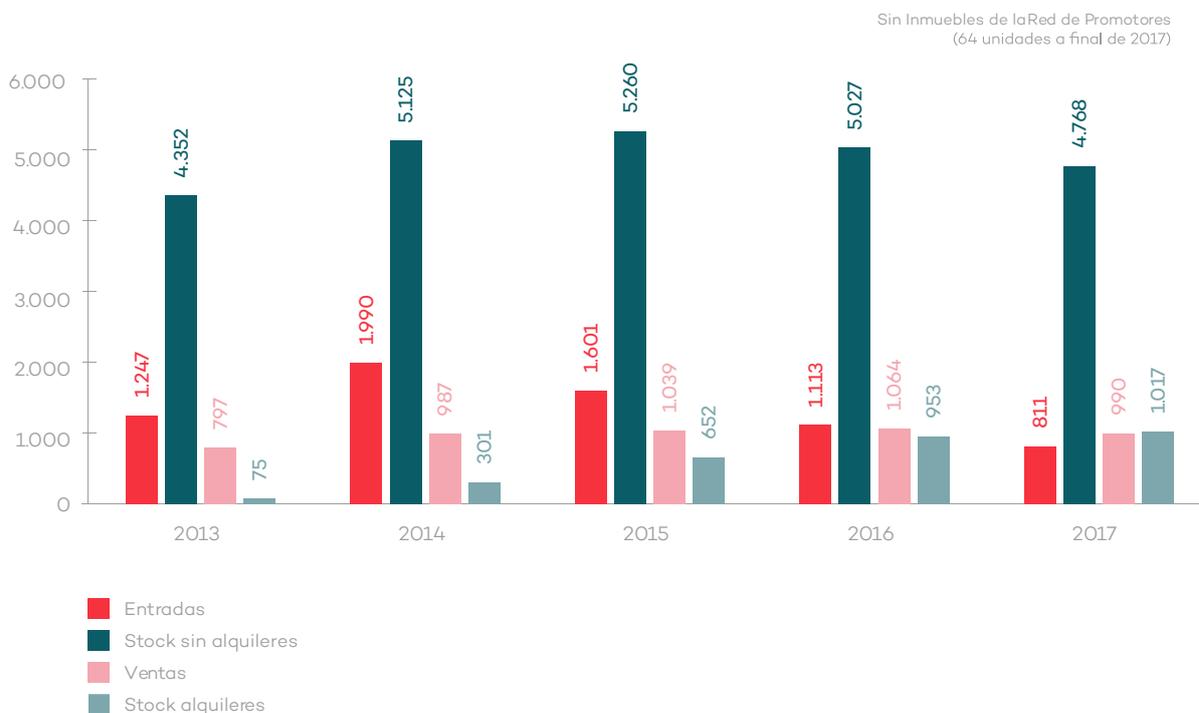
UCI mantuvo y consolidó en 2017 su fuerte vinculación e implicación con su principal canal de distribución: los profesionales de la mediación inmobiliaria, apoyándose esencialmente en una decidida apuesta por la formación del sector,

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).

Los desarrollos de negocio para UCI en España, incluyendo la apertura de cuatro centros de negocio bajo la marca hipotecas.com, supusieron un incremento de los gastos en un 2,9%, hasta los 39,5 millones de euros. Los gastos generales del Grupo UCI en Portugal en 2017 fueron de 4,6 millones (+0,9% en relación a 2016), mientras que UCI Grecia disminuyó sus gastos internos hasta los 1,75 millones de euros (-3,5% con respecto a 2016).

El ratio de eficacia del conjunto del Grupo UCI en 2017 alcanzó un nivel del 27,8%, calculándose sin tomar en consideración el impacto de las operaciones de reestructuración de pasivos descritas previamente, un incremento el 1% con respecto al 2016, calculado según las mismas bases.

UCI España: N° Inmuebles Adjudicados



Morosidad y Cobertura

La tasa de morosidad, excluyendo dudosos subjetivos, de los activos gestionados por UCI en España se incrementó del 10,36% de finales de 2016 hasta un 10,50% de finales de 2017. Sin los efectos puntuales descritos anteriormente, la tasa se habría mantenido prácticamente estable en 10,39%.

Esta estabilidad del ratio sobre un saldo decreciente refleja un descenso del saldo moroso en 15 millones neto del efecto puntual anterior. Esta reducción ha sido generalizada en los tres países: de 4,2 millones en España, de 10,2 millones en Portugal, donde se experimentó una bajada de su tasa de mora (del 3,9% al 2,9%), y de 0,6 millones en Grecia.

El saldo dudoso subjetivo experimentó un incremento durante 2017 de 111 millones de euros, equivalente al 4,3% del saldo total, esencialmente

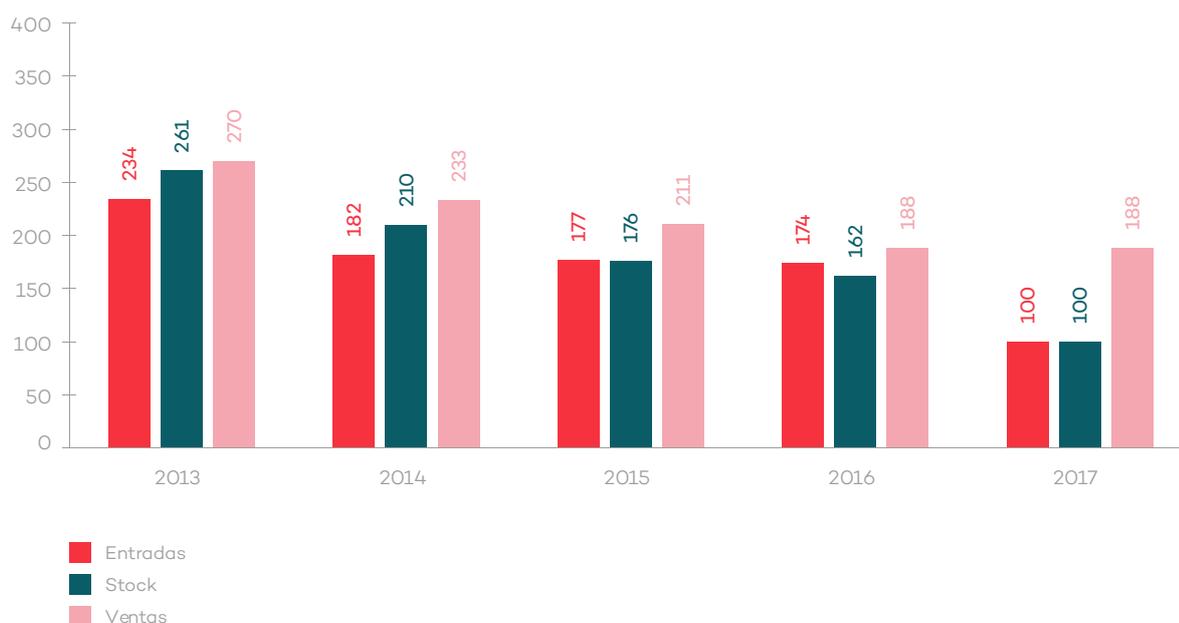
como consecuencia de la concatenación de acuerdos de pago, facilitados a clientes que aun queriendo pagar todavía sufren las consecuencias de la crisis económica, el saldo dudosos subjetivo a final de 2016 era del 3,2%.

UCI ha mantenido sus ejes fundamentales en el área de recuperaciones a lo largo de 2017, procediendo a un seguimiento minucioso de la cartera de créditos, y diversificando las soluciones definitivas propuestas a los clientes en dificultad de pago.

La ventas de inmuebles se han mantenido con una fuerte actividad, generando un impacto positivo de 3,8 M € en la cuenta de resultados del año, como consecuencia de los elevados niveles de provisiones de dichos activos, así como de la progresiva mejora del mercado inmobiliario.

En 2017, como en los años anteriores, las nuevas operaciones formalizadas, dentro de una política general de crédito responsable, han mantenido un perfil de riesgo bajo.

UCI Portugal: N° Inmuebles Adjudicados



Sin el impacto puntual referido de la reclasificación de productos en suspenso referida anteriormente, las dotaciones por coberturas de riesgo de insolvencia se han situado cercanas a los 48 millones de euros. Las dotaciones para cobertura de las propiedades transitorias y los resultados de las ventas de dichos activos se han reducido considerablemente (28,3 millones en 2017, con respecto a 34,4 millones en 2016).

Durante el ejercicio 2017, UCI mantuvo provisiones genéricas en niveles elevados, superiores a los mínimos requeridos por la normativa, situándose el stock fin de 2017 en 28,1 millones de euros (-6,7 M€ con respecto al fin de 2016).

Al final del ejercicio 2017, UCI mantiene cubiertas las exigencias de provisionamiento de la normativa que le es aplicable (Circular BdE 4/2004, RDL 2/2012 y RDL 18/2012, y Carta de la DG de Regulación del Banco de España de 30 de abril de 2013).

La evolución favorable de los valores de las garantías de los créditos dudosos ha conducido la tasa de cobertura de la cartera dudosa del balance de UCI España a situarse en un 23,4%, a comparar con el indicador equivalente de 25,3% a finales de 2016. La cobertura de la cartera con retrasos de pago de 90 días o más en el balance de la sociedad en España, calculada según los

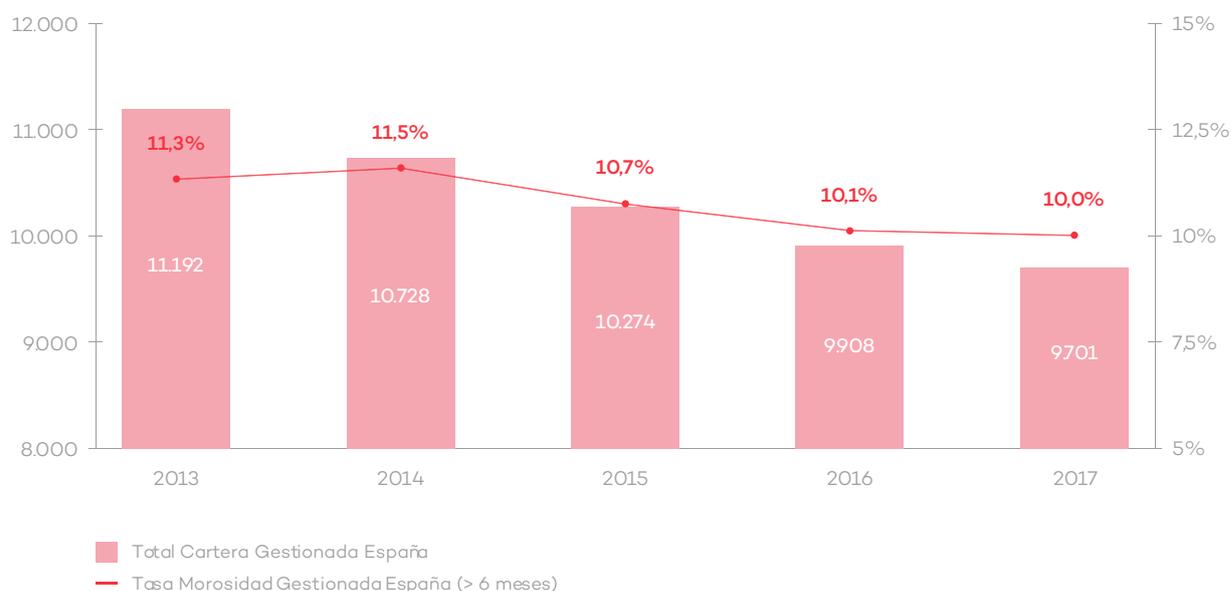
mismos criterios, se mantuvo en un 33,6%. (Estos porcentajes no toman en cuenta la protección adicional aportada por la valoración de las garantías hipotecarias).

Las propiedades transitorias de UCI en España clasificadas como activos no corrientes en venta se situaban al cierre de 2017 en un valor neto de provisiones de 356,9 millones de euros, frente a los 384,8 millones a finales de 2016, este descenso es consecuencia de los buenos resultados en la comercialización de inmuebles adjudicados, así como al resultado de la política de arrendamientos de parte del parque inmobiliario, iniciada hace tres años.

La Red de Comercialización de Inmuebles en España ha gestionado la comercialización de 1.305 bienes (+14% sobre 2016): 1042 bienes propiedad de UCI (-3% sobre 2016) y 263 bienes pertenecientes a clientes en dificultad de pago, por lo que se observa un incremento triplicado con respecto a 2016.

Con un saldo neto de sus propiedades transitorias de 8,6M€, la actividad de comercialización de UCI Portugal ha conseguido un descenso del valor del stock del 29% con respecto a 2016. En Grecia la cartera de bienes adjudicados se ha mantenido en niveles muy bajos: 0,3 millones de euros, la mitad del parque a finales de 2016.

Tasa de Morosidad Mayor 180 Días Cartera Gestionada España



Resultados Consolidados

En 2017 el Grupo ha generado un resultado positivo de 6,5 millones de euros, ligeramente superior a los 6,3 millones de euros de 2016. El resultado es consecuencia esencialmente de la reducción de las necesidades de provisiones del ejercicio sobre la cartera generada originada antes de la crisis, y del buen comportamiento de la cartera producida con posterioridad, y esto a pesar de la sustancial reducción de las operaciones de reestructuración de pasivo.

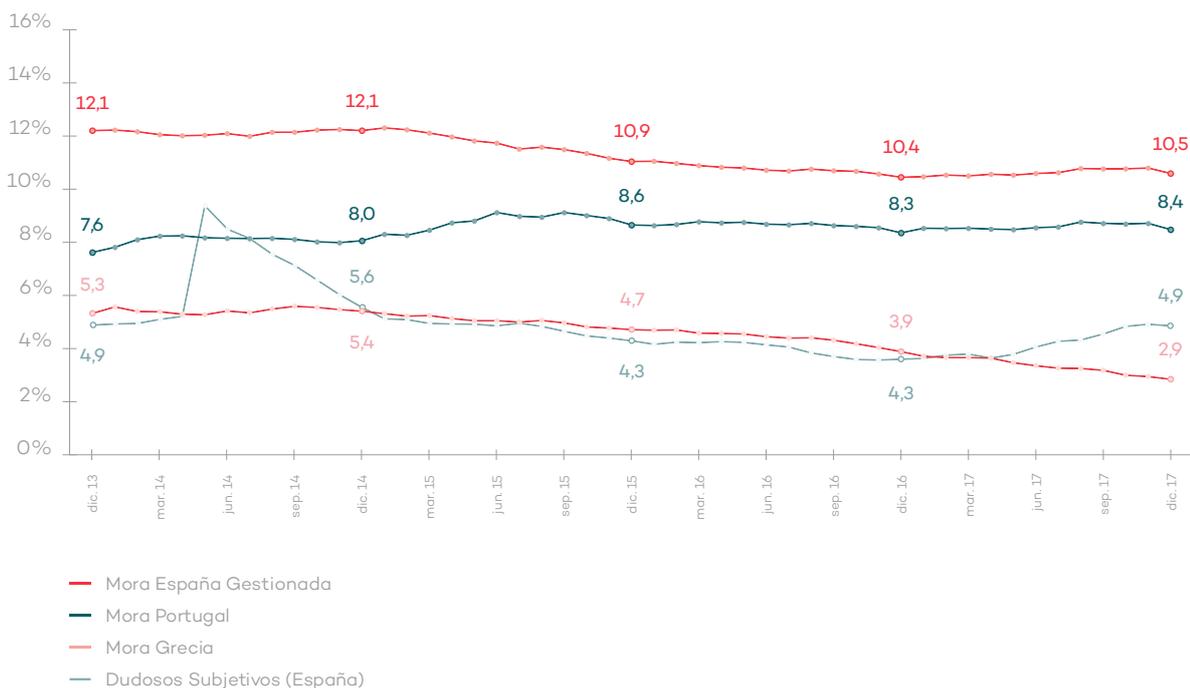
UCI, SA, EFC ha cerrado el ejercicio con un resultado positivo después de impuestos de 10,3M€, a comparar con los 11,7M€ de resultado en 2016.

Retama Real Estate (Sociedad de Gestión de Activos del Grupo UCI), tuvo un resultado negativo de -3,3M€, en fuerte reducción con respecto a los -4,2M€ de 2016.

UCI SPPI registró su segundo año de beneficios (28 miles de euros) tras los 6 miles de euros de 2016, fruto de la fuerte reorientación de la actividad de la empresa acaecida en 2015.

Comprarcasa Portugal de nuevo se aproximó al punto muerto, con -50 miles de euros tras -70 miles de euros en 2016 (con un segundo semestre 2017 positivo en 40 miles).

Evolución Mora (+ 90 días) Balance UCI



Riesgos e incertidumbres

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

- **Riesgo de crédito:** debido a la naturaleza del negocio minorista 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 genéricamente mostrado signos de mejora en 2017.
- **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 23,2 millones de euros, de los cuales 23,1 millones generados por la sociedad Unión de Créditos Inmobiliarios, EFC.

Durante el ejercicio 2017 el periodo medio de pago a los proveedores UCI ha sido de 15 días, dentro del plazo legalmente establecido de 60 días.

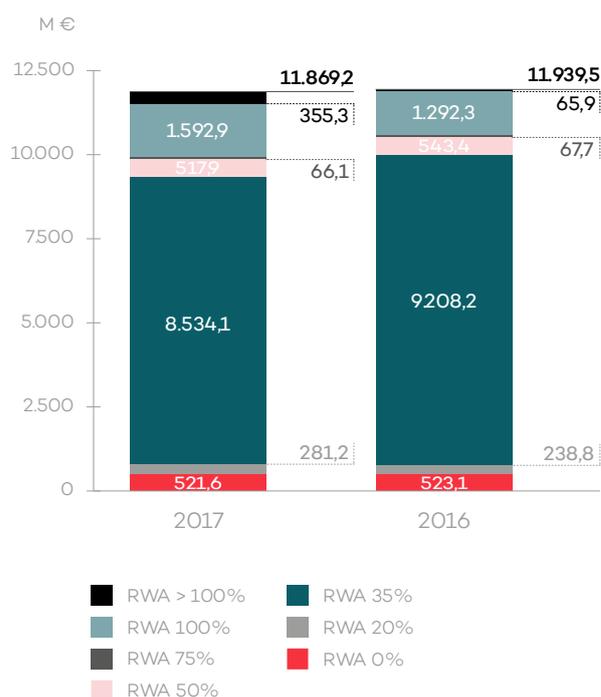
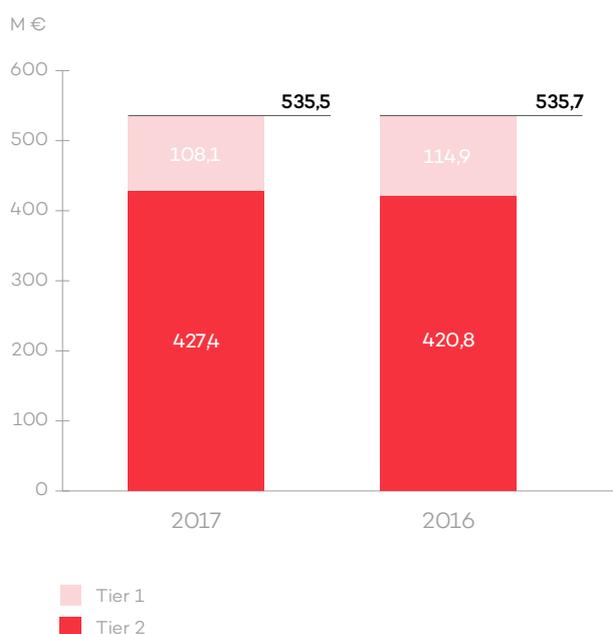
Dada la actividad a la que se dedica el Grupo, no existen cuestiones relevantes de naturaleza medioambiental.

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 2017.

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

Coefficientes de Recursos Propios 2017



Recursos Propios y Ratios de Solvencia

El Grupo UCI ha preservado su sólida base de capital y ha mantenido al término de 2017 una solvencia patrimonial con confortables ratios de capital.

A diciembre de 2017, los Fondos Propios Computables del Grupo UCI se elevaban a 536 millones de euros, lo que supone un excedente de 74 millones de euros con respecto a los criterios de la normativa que le es aplicable (Circular 3/2008), incluyendo el resultado positivo del ejercicio (6,5 millones de euros), de los cuales, 80M€ corresponden a las deudas subordinadas que computan como capital de segunda categoría. El Riesgo Operativo supone un consumo de 23,2M€ con el método estándar, esencialmente generado por la sociedad UCI, SA, EFC. Los activos fiscales diferidos a diciembre de 2017 ascendían a 68,8 Millones de Euros.

De este modo el ratio de solvencia del Grupo UCI se situaba a fin de 2017 en el 9,28%.

Evolución prevista del Grupo

Las economías de la Península Ibérica presentan un dinamismo superior a la media de la zona euro, y datos macro-económicos en mejora. Esto debería apuntar a un manteniendo de la tendencia positiva iniciada en 2015 y confirmada en 2016 y 2017.

UCI seguirá gestionado activamente el contexto, continuando con la implantación del modelo de gestión, centrado en atender a las necesidades reales de sus clientes, y a la transparencia en todos los procesos. En la actividad comercial en España, como complemento de sus acciones de apoyo a los profesionales inmobiliarios y su presencia en el canal, continuará desarrollando su canal directo, especialmente a través de su marca "hipotecas.com", orientando su oferta de productos, dentro de una estrategia de crédito responsable y de gestión de márgenes, hacia los créditos a tipo fijo, y hacia los mixtos con un primer periodo a tipo fijo largo.

En la gestión de la cartera, la satisfacción de los clientes y la venta cruzada, junto con las recuperaciones, la venta de los activos adjudicados y el control de costes seguirán siendo ejes prioritarios.



Informe de Auditoría de Cuentas Anuales consolidadas emitido por un Auditor Independiente

A los Accionistas de
UCI S.A.

Informe sobre las cuentas anuales consolidadas

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de UCI S.A. (en adelante la Entidad dominante) y sus sociedades dependientes (en adelante el Grupo), que comprenden el balance de situación a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocido, el estado total de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE) y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resulta de aplicación en España.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en España, según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

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

Cuestiones clave de la auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo finalizado a 31 de diciembre de 2017. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones.

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.
Inscrite con el número S1186 en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC)




MAZARS

Deterioro por riesgo de crédito y de los activos inmobiliarios adjudicados

La estimación del deterioro de valor de los préstamos y partidas a cobrar e inmuebles adjudicados es una de las estimaciones más significativas y complejas en la preparación de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

Para estimar las coberturas por riesgo de crédito, se tiene en consideración las garantías, reales o personales, consideradas eficaces. La evaluación del importe recuperable tiene en cuenta las consideraciones indicadas por la normativa, con una estimación de su valor de referencia, costes de venta y posibles descuentos. Para determinar el valor de las garantías reales inmobiliarias se tiene en cuenta como referencia las distintas tasaciones facilitadas por sociedades de tasación.

La estimación del valor de los activos inmobiliarios con origen en la actividad crediticia, y que por vía judicial se adjudica el Grupo, o través de un proceso de dación, se encuentra sujeta a los mismos criterios anteriormente establecidos.

Nuestro enfoque de auditoría ha incluido tanto la evaluación de los controles más relevantes establecidos por el Grupo relacionados con el cálculo del deterioro, como la realización de pruebas de detalle y sustantivas. Los principales procedimientos realizados han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Verificación de las distintas políticas y procedimientos de control interno establecidos, de acuerdo a los requerimientos normativos aplicables.
- Comprobación de las distintas bases de datos utilizadas, con una revisión de su fiabilidad y coherencia de las fuentes de datos utilizadas en los cálculos.
- Evaluación de la revisión efectuada de expedientes de acreditados para asegurarse de su adecuada clasificación, y en su caso, posible deterioro.
- Evaluación de los criterios y políticas establecidos para refinanciacines y reestructuraciones.
- Para las pruebas de detalle, hemos procedido a:
 - Comprobaciones de los métodos de cálculo y adecuada clasificación contable.
 - Revisión para una muestra de préstamos individualizados de su adecuado registro contable y clasificación, tasación realizada por un experto independiente, y en su caso, del correspondiente deterioro.
 - Revisión para una muestra de expedientes de activos inmobiliarios procedentes de adjudicaciones y daciones de su adecuado registro contable y clasificación, y en su caso, del correspondiente deterioro.

Como resultado de nuestras pruebas respecto a las estimaciones del importe de deterioro del riesgo de crédito y activos inmobiliarios procedentes de adjudicaciones y daciones, no se han identificado diferencias por encima de un rango razonable.

Los criterios de valoración utilizados y el desglose de información en relación con las partidas indicadas están incluidos en las notas 11 d), g) y p), y notas 16 y 17 de la memoria consolidada adjunta.

Riesgos asociados a la Tecnología de la Información

La propia naturaleza de la actividad del Grupo y el proceso del flujo de información financiera tiene gran dependencia de los sistemas de información.



El marco general de control interno de los sistemas de información en relación con el procesamiento y registro contable de la información financiera se considera clave para nuestra evaluación de control interno.

En este contexto, se considera necesario evaluar la efectividad de los Controles Generales de control interno relativos a los Sistemas de la Tecnología de Información.

Nuestro enfoque de auditoría ha incluido por tanto la evaluación de los controles generales más relevantes realizados por el propio Grupo como los controles automáticos en procesos clave. Los principales procedimientos realizados han consistido, entre otros, en los siguientes:

- Pruebas de control generales sobre las aplicaciones principales, donde hemos evaluado:
 - *Desarrollo y mantenimiento de aplicaciones.*
 - *Seguridad*
 - *Gobierno y funcionamiento del área de sistemas de información.*
 - *Sistema de autorizaciones.*
- Sobre los controles automáticos en procesos clave en nuestra auditoría, hemos determinado cuales son los principales procesos de negocio, así como los flujos de información existente, tales como la clasificación de los préstamos según su calidad crediticia o la generación y registro de ingresos por intereses, analizando amenazas y salvaguardas relacionadas con la integridad y exactitud de la información.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Entidad Dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas anuales consolidadas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los Administradores de la Entidad Dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo UCI, de conformidad con las NIFF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de las cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.



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

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

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

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

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

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



- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Entidad Dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

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

Madrid, 10 de abril de 2018

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



MAZARS AUDITORES, S.L.P.

Año 2018 N° 01/18/03597
SELLO CORPORATIVO, 96,00 EUR

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

Carlos Marcos Corral
ROAC N° 17.577

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

Balances de Situación Consolidados

al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(Expresados en miles de Euros)

ACTIVO	Nota	2017	2016 (*)
Caja y depósitos en bancos centrales		11	6
Cartera de negociación	23	5.130	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Crédito a la clientela		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de capital		-	-
Derivados de negociación		5.130	-
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	10.680.689	10.728.003
Depósitos en entidades de crédito		149.090	126.277
Crédito a la clientela		10.531.599	10.601.726
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		2.695	-
Activos no corrientes en venta	17	367.018	397.541
Participaciones		-	-
Entidades asociadas		-	-
Entidades multigrupo		-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones		-	-
Activo material		104.923	97.254
Inmovilizado material	18	2.879	3.046
De uso propio		2.879	3.046
Cedido en arrendamiento operativo		-	-
Inversiones inmobiliarias	19	102.044	94.208
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero		-	-
Activo intangible		482	572
Fondo de comercio		-	-
Otro activo intangible		482	572
Activos fiscales	20	70.310	73.490
Corrientes		1.494	1.317
Diferidos		68.816	72.173
Resto de activos	21	458.510	453.891
TOTAL ACTIVO		11.689.768	11.750.757
Pro-memoria			
Riesgos contingentes	29	-	-
Compromisos contingentes		11.587	11.242

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

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

Balances de Situación Consolidados

al 31 de Diciembre de 2017 Y 2016

(Expresados en miles de Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2017	2016 (*)
PASIVO			
Cartera de negociación	23	6.966	-
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Depósitos de la clientela		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Derivados de negociación		6.966	-
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	11.214.883	11.290.937
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		7.198.297	7.590.361
Depósitos de la clientela		2.471.363	2.715.073
Débitos representados por valores negociables		1.464.900	905.165
Pasivos subordinados		80.323	80.338
Otros pasivos financieros		-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas		-	-
Derivados de cobertura	24	759	16.852
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta		-	-
Provisiones		3.354	2.049
Fondo para pensiones y obligaciones similares		-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes		-	-
Otras provisiones		3.354	2.049
Pasivos fiscales	20	2.263	6.220
Corrientes		1.455	6.220
Diferidos		808	-
Resto de pasivos	21	31.785	24.464
TOTAL PASIVO		11.260.010	11.340.522
PATRIMONIO NETO		429.758	410.235
Fondos propios	26	427.872	410.235
Capital o fondo de dotación		98.019	98.019
Escriturado		98.019	98.019
Menos capital no exigido		-	-
Prima de emisión		-	-
Reservas		323.344	317.052
Otros instrumentos de capital		-	-
De instrumentos financieros compuestos		-	-
Resto de instrumentos de capital		-	-
Menos: Valores propios		-	-
Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante		6.509	6.297
Menos: Dividendos y retribuciones		-	-
Ajustes por valoración	25	1.886	-11.133
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujos de efectivo		1.886	-11.133
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		11.689.768	11.750.757

(*) 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 2017 y 2016
(Expresados en miles de Euros)

	Nota	2017	2016(*)
Intereses y rendimientos asimilados	30	231.575	232.629
Intereses y cargas asimiladas	31	76.172	82.493
MARGEN DE INTERESES		155.403	150.136
Rendimiento de instrumentos de capital		-	-
Resultados de entidades valoradas por el método de participación		-	-
Comisiones percibidas		11.531	11.498
Comisiones pagadas		3.691	2.811
Resultado por operaciones financieras (neto)		8.786	46.955
Cartera de negociación		-405	-121
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		9.101	47.076
Otros			
Diferencias de cambio (neto)			
Otros productos de explotación		4.976	10.185
Otras cargas de explotación			
MARGEN BRUTO		177.005	215.963
Gastos de administración			
Gastos de Personal	32	32.557	32.548
Otros gastos generales de administración	33	47.934	52.346
Amortización		2.898	1.449
Dotaciones a provisiones (neto)		1.299	114
Pérdidas por deterioro de activos (neto)		55.500	81.204
Inversiones crediticias		55.500	81.204
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACION		36.817	48.302
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)		196	641
Fondo de comercio y otro activo intangible		-	-
Otros activos		196	641
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta		-483	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios		-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas		-31.063	-41.050
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		5.075	6.611
Impuesto sobre beneficios	27	1.434	-314
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		6.509	6.297
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		6.509	6.297
Resultado atribuido a la minoría			-
RESULTADO ATRIBUIDO AL GRUPO		6.509	6.297

(*) 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 2017 y 2016
(Expresados en miles de Euros)

	2017	2016(*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	6.509	6.297
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	13.019	6.205
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	18.599	8.864
Ganancias (pérdidas) por valoración	18.599	8.864
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	-5.580	-2.659
Impuesto sobre beneficios		
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	19.528	12.502

(*) 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 2017 y 2016
(Expresados en miles de Euros)

	FONDOS PROPIOS							AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO	
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Intereses minoritarios			Total Fondos Propios
1. Saldo final ajustado 31/12/2016	98.019		317.052		6.297		-	421.368	-11.133	410.235
2. Total ingresos y gastos reconocidos			-		19.528		-	19.528	-	19.528
3. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	6.292	-	-19.316	-	-	-13.024	13.019	-5
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			6.297		-6.297			-		-
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					-13.019			-13.019	13.019	-
3.13 Diferencias de conversión			-5					-5		-5
4. Saldo final al 31/12/2017	98.019		323.344		6.509		-	427.872	1.886	429.758

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									
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Intereses minoritarios	Total Fondos Propios	AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
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 de flujos de efectivo consolidados correspondientes a
 los ejercicios anuales terminados 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Expresados en miles de Euros)

	2017	2016 (*)
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACION	34.518	52.323
Resultado consolidado del ejercicio	6.509	6.297
Ajustes al resultado para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación	91.449	114.713
Amortización	2.898	1.449
Otros ajustes	88.551	113.264
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	5.363	236.518
Cartera de negociación	-5.130	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	14.627	240.146
Otros activos de explotación	-4.134	-3.628
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	-67.762	-303.277
Cartera de negociación	6.966	-
Pasivos financieros a coste amortizado	-76.054	-313.775
Otros pasivos de explotación	1.326	10.498
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-1.041	-1.928
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-11.700	-32.102
Pagos	-63.298	-127.367
Activos materiales	-1.140	-1.501
Activos intangibles	-362	-351
Participaciones	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-61.796	-125.515
Cobros	51.598	95.265
Activos materiales	5.160	3.330
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	46.438	91.935
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-
Pagos		
Dividendos		
Cobros		
EFEECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	22.818	20.221
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	126.283	106.062
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	149.101	126.283
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	11	6
Saldo equivalente al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	149.090	126.277
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	149.101	106.283

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

Cuentas Anuales UCI., S.A. y Sociedades Dependientes

Memoria consolidada del ejercicio finalizado el
31 de diciembre de 2017

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 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Expresados en miles de Euros)

ACTIVO	2017	2016
Caja y depósitos en bancos centrales	11	6
Cartera de negociación	3.412	-
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de capital	-	-
Derivados de negociación	3.412	-
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	11.111.864	11.158.282
Depósitos en entidades de crédito	82.665	73.541
Crédito a la clientela	11.029.199	11.084.741
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	2.695	-
Activos no corrientes en venta	334.331	359.343
Participaciones	-	-
Entidades asociadas	-	-
Entidades multigrupo	-	-
Entidades del Grupo	-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones	-	-
Activo material	102.255	95.186
Inmovilizado material	2.658	2.783
De uso propio	2.658	2.783
Cedido en arrendamiento operativo	-	-
Inversiones inmobiliarias	99.597	92.403
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero	-	-
Activo intangible	471	570
Fondo de comercio	-	-
Otro activo intangible	471	570
Activos fiscales	51.501	57.333
Corrientes	-	-
Diferidos	8	773
Resto de activos	51.493	56.560
TOTAL ACTIVO	492.645	470.843
Pro-memoria	12.099.185	12.141.563
Riesgos contingentes	-	-
Compromisos contingentes	-	-
	11.587	11.242

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera de Crédito Sociedad Unipersonal.
Balances de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016
(Expresados en miles de Euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	2017	2016
PASIVO		
Cartera de negociación	3.619	0
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Depósitos de la clientela	-	-
Débitos representados por valores negociables	3.619	-
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	11.666.034	11.714.688
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos de entidades de crédito	7.198.297	7.590.361
Depósitos de la clientela	4.307.239	3.963.820
Débitos representados por valores negociables	-	-
Pasivos subordinados	160.498	160.507
Derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas	-	-
Derivados de cobertura	759	16.852
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta	-	-
Provisiones	2.584	1.285
Fondo para pensiones y obligaciones similares	-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes	-	-
Otras provisiones	2.584	1.285
Pasivos fiscales	2.113	1.962
Corrientes	1.305	1.962
Diferidos	808	-
Resto de pasivos	27.654	33.690
TOTAL PASIVO	11.702.763	11.768.477
PATRIMONIO NETO	396.422	373.086
Fondos propios	394.536	384.219
Capital o fondo de dotación	38.280	38.280
Escriturado	38.280	38.280
Menos capital no exigido	-	-
Prima de emisión	-	-
Reservas	345.939	334.198
Otros instrumentos de capital	-	-
De instrumentos financieros compuestos	-	-
Resto de instrumentos de capital	-	-
Menos: Valores propios	-	-
Resultado del ejercicio	10.317	11.741
Menos: Dividendos y retribuciones	-	-
Ajustes por valoración	1.886	-11.133
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	1.886	-11.133
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	12.099.185	12.141.563

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A.
Entidad Financiera de Crédito Sociedad Unipersonal.
 Cuentas de pérdidas y ganancias al 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Expresados en miles de Euros)

	2017	2016
Intereses y rendimientos asimilados	231.818	232.708
Intereses y cargas asimiladas	75.973	82.567
MARGEN DE INTERESES	155.845	150.141
Rendimiento de instrumentos de capital	-	-
Comisiones percibidas	11.512	11.479
Comisiones pagadas	3.691	2.811
Resultado por operaciones financieras (neto)	8.786	46.955
Cartera de negociación	-405	-121
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	9.191	47.076
Otros	-	-
Diferencias de cambio (neto)	-	-
Otros productos de explotación	2.696	8.263
Otras cargas de explotación	-	-
MARGEN BRUTO	175.148	214.027
Gastos de administración		
Gastos de Personal	31.795	31.805
Otros gastos generales de administración	43.658	46.786
Amortización	2.815	1.399
Dotaciones a provisiones (neto)	1.299	114
Pérdidas por deterioro de activos (neto)	55.288	82.104
Inversiones crediticias	55.288	82.104
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACION	40.293	51.819
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)	200	600
Fondo de comercio y otro activo intangible	-	-
Otros activos	200	600
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta	-483	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas	-29.047	-37.932
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	10.563	13.287
Impuesto sobre beneficios	246	1.546
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS	10.317	11.741
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)		
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.317	11.741

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 2017 y 2016.

(Expresados en miles de Euros)

	2017	2016
RESULTADO DEL EJERCICIO	10.317	11.741
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	13.019	6.205
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	18.599	8.864
Ganancias (pérdidas) por valoración	18.599	8.864
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	-5.580	-2.659
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	23.336	17.946

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 2017 y 2016
 (Expresados en miles de Euros)

FONDOS PROPIOS										
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Intereses minoritarios	Total Fondos Propios	AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
1. Saldo final al (31/12/2016)	38.280	-	334.198			11.741	-	384.219	-11.133	373.086
2. Saldo inicial ajustado	38.280	-	334.198			11.741	-	384.219	-11.133	373.086
3. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	23.336	-	23.336	-	23.336
4. Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	11.741			-24.760	-	-13.019	13.019	-
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	-	-	11.741	-	-	11.741	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-13.019	-	-13.019	13.019	-
5. Saldo final al (31/12/2017)	38.280	-	345.939			10.317	-	394.536	1.886	396.422

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 2015 y 2016
 (Expresados en miles de Euros)

FONDOS PROPIOS										
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Intereses minoritarios	Total Fondos Propios	AJUSTES POR VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
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	-	-	-	-	-	17946	-	17946	-	17946
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 de flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados 31 de diciembre de 2017 y 2016
 (Expresados en miles de Euros)

	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	51.863	56.297
Resultado consolidado del ejercicio	10.317	11.741
Ajustes al resultado para obtener los flujos de efectivo de las actividades de explotación	117.363	114.285
Amortización	2.815	1.399
Otros ajustes	114.548	112.886
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	-21.823	6.771
Cartera de negociación	-3412	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	254	26.612
Otros activos de explotación	-18.665	-19.841
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	-53.994	-76.500
Cartera de negociación	3619	-
Pasivos financieros a coste amortizado	-48.654	-82.491
Otros pasivos de explotación	-8.959	5.991
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	-	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	-42.734	-39.012
Pagos	-88.691	-120.363
Activos materiales	-1.127	-1.453
Activos intangibles	-349	-351
Participaciones	-87.215	-118.559
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	45.957	81.351
Cobros	5.071	2.010
Activos materiales	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	40.886	79.341
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	-	-30.649
Pagos	-	-
Dividendos	-	-30.649
Cobros	-	-
EFFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO	-	-
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	9.129	(13.364)
F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	73.547	86.911
G. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	82.676	73.547
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	11	6
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales	-	-
Otros activos financieros	82.665	73.541
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	82.676	73.514

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 2017 (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 2017 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 16 de febrero de 2018. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio 2017 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas durante el primer semestre del ejercicio 2018. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2016 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de febrero de 2017, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el 14 de junio de 2017.

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 2017 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 2017 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.

- **Modificación NIC 7** – Iniciativa de desgloses (publicada en enero 2016). Introduce requisitos de desglose adicionales con el fin de mejorar la información proporcionada a los usuarios.
- **Modificación NIC 12** – "Reconocimiento de activos por impuesto diferido por pérdidas no realizadas" (publicada en enero 2016). Clarificación de los principios establecidos respecto el reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas.
- **Mejora NIIF Ciclo 14-16** – Clarificación en relación con la NIIF 12. La clarificación en relación con el alcance de la NIIF 12 y su interacción con la NIIF 5 entra en vigor en este periodo.

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 2017. 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.

- **Modificación NIIF 2** - Clasificación y valoración de pagos basados en acciones (publicada en junio 2016). Son modificaciones limitadas que aclaran cuestiones concretas como los efectos de las condiciones de devengo en pagos basados en acciones a liquidar en efectivo, la clasificación de pagos basados en acciones

cuando tienen cláusulas de liquidación por el neto y algunos aspectos de las modificaciones del tipo de pago basado en acciones.

- **Modificación NIIF 4** - Contratos de seguro (publicada en septiembre de 2016). Permite a las entidades dentro del alcance de la NIIF 4, la opción de aplicar la NIIF 9 (“overlay approach”) o su exención temporal.
- **NIIF 9** - Instrumentos financieros (última fase publicada en julio de 2014). Sustituye a los requisitos de clasificación, valoración, reconocimiento, y baja en cuentas de activos y pasivo financieros, la contabilidad de coberturas y deterioro de NIC 39.
- **NIIF 15** - Ingresos procedentes de contratos con clientes, clarificaciones (publicada en abril 2016). Giran en torno a la identificación de las obligaciones de desempeño, de principal versus agente, de la concesión de licencias y su devengo en un punto del tiempo o a lo largo del tiempo, así como algunas aclaraciones a la regla de transición.
- **NIIF 16** - Arrendamientos (publicada en enero de 2016). Sustituye a la NIC 17 y las interpretaciones asociadas. La novedad central radica en que la nueva norma propone un modelo contable único para los arrendatarios, que incluirán en el balance todos los arrendamientos (con algunas excepciones limitadas) con un impacto similar al de los actuales arrendamientos financieros (habrá amortización del activo por el derecho de uso y un gasto financiero por el coste amortizado del pasivo).
- **Modificación NIC 40** - Reclasificación de inversiones inmobiliarias (publicada en diciembre de 2016). La modificación clarifica que una reclasificación de una inversión desde o hacia inversión inmobiliaria sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio de uso.
- **IFRIC 22** - Transacciones y anticipos en moneda extranjera (publicada en diciembre de 2016). Esta interpretación establece la “fecha de transacción”, a efectos de determinar el tipo de cambio aplicable en transacciones con anticipos en moneda extranjera.
- **Mejoras a las NIIF Ciclo 2014-2016** (publicadas en diciembre de 2016). Modificaciones menores de una serie de normas (distintas fechas efectivas).
- **IFRIC 23** - Incertidumbre sobre tratamientos fiscales (publicada en junio de 2017). Esta interpretación clarifica cómo aplicar los criterios de registro y valoración de

la NIC 12 cuando existe incertidumbre acerca de la aceptabilidad por parte de la autoridad fiscal de un determinado tratamiento fiscal utilizado por la entidad.

- **Modificación NIIF 9** - Características de cancelación anticipada con compensación negativa (publicada en noviembre de 2017) Pretende aclarar la forma clasificar ciertos activos financieros cancelables por anticipado al aplicar la NIIF 9.
- **Modificación NIC 28** - Participaciones en asociadas y negocios conjuntos (publicada en noviembre de 2017). Aclaración sobre la forma de contabilizar las inversiones en asociadas y negocios conjuntos si no se registran por el método de la participación.
- **Mejoras a las NIIF Ciclo 2015-2017** (publicadas en diciembre de 2017). Modificaciones menores de una serie de normas.
- **NIIF 17** - Contratos de seguros (publicada en mayo de 2017). Reemplaza a la NIIF 4. Recoge los principios de registro, valoración, presentación y desglose de los contratos de seguros con el objetivo de que la entidad proporcione información relevante y fiable que permita a los usuarios de la información determinar el efecto que los contratos tienen en los estados financieros.
- **Modificación NIIF 10 y NIC 28** - Venta o aportación de activos entre un inversor y su asociada / negocio conjunto (publicada en septiembre de 2014). Clarificación en relación al resultado de estas operaciones si se trata de negocios o de activos.

Los principales principios contables y criterios de valoración que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2017 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 2017, las cifras referidas al ejercicio 2016.

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:

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

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

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

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

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

ENTIDADES ASOCIADAS

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

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

La información relevante de las participaciones de las Entidades del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 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 CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ Retama 3 - Madrid	38.280	100%	Créditos de financiación inmobiliaria
UCI SERVICIOS PARA PROFESIONALES INMOBILIARIOS (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.

La aportación al resultado del Grupo de cada una de las Entidades en el ejercicio 2017 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	UCI hellas Credit and Loan Receivables Servicing S.A.	Total Consolidado
-564	3.285	7.032	-49	28	-3.338	6	117	-8	6.509

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	2109	-71	6	-4.205	7	-274	6.297

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 2017 y 2016 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 uno de enero 2014, compuesta por:

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

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 uno 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 2017 y 2016, 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 152,89 y 117,86 M€ a 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente) y Grecia (0,68 M€ a 31 de diciembre de 2016). El resto de la actividad es en territorio nacional.

c. Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios 2017 y 2016, ni en ningún momento durante los mismos, el Grupo ha mantenido en vigor "contratos de agencia" en la forma en la que éstos se contemplan en el artículo 22 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, del Ministerio de Economía y Hacienda.

d. Coeficiente de reservas mínimas

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 (144 miles de euros en el ejercicio 2016).

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 2017 por los profesionales que componen el personal clave de la Entidad y los Consejeros en su calidad de directivos, ascendieron a 2.513 miles de Euros (2.514 miles de euros en el ejercicio 2016) correspondiendo todo a retribución fija.

No se han producido indemnizaciones por cese de personal clave en el ejercicio 2017 ni en el ejercicio 2016.

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 2017 y 2016, 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 2017, han ascendido a 61.845 euros (62.080 euros en el ejercicio 2016).

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.

Quando 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 macrocoberturas.

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

Reclasificación entre carteras de instrumentos financieros

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

- a. Salvo que se den las excepcionales circunstancias indicadas en la letra d) siguiente, los instrumentos financieros clasificados como "A valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias" no pueden ser reclasificados ni dentro ni fuera de esta categoría de instrumentos financieros una vez adquiridos, emitidos o asumidos.
- b. Si un activo financiero, como consecuencia de un cambio en la intención o en la capacidad financiera deja de clasificarse en la cartera de inversión a vencimiento, se reclasifica a la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta". En este caso, se aplicará el mismo tratamiento a la totalidad de los instrumentos financieros clasificados en la cartera de inversión a vencimiento, salvo

que dicha reclasificación se encuentre en los supuestos permitidos por la normativa aplicable (ventas muy próximas al vencimiento, o una vez cobrada la práctica totalidad del principal del activo financiero, etc.).

- c. Como consecuencia de un cambio en la intención o en la capacidad financiera del Grupo o, una vez transcurridos los dos ejercicios de penalización establecidos por la normativa aplicable para el supuesto de venta de activos financieros clasificados en la cartera de inversión a vencimiento, los activos financieros (instrumentos de deuda) incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta" podrán reclasificarse a la de "cartera de inversión a vencimiento". En este caso, el valor razonable de estos instrumentos financieros en la fecha de traspaso pasa a convertirse en su nuevo coste amortizado y la diferencia entre este importe y su valor de reembolso se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo durante la vida residual del instrumento.
- d. Un activo financiero que no sea un instrumento financiero derivado podrá ser clasificado fuera de la cartera de negociación si deja de estar mantenido con el propósito de su venta o recompra en el corto plazo, siempre que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:
- 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 2017 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 2017 y 2016, 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 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

Miles de Euros

	Valor en libros	2017			Valor en libros	2016		
		NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3		NIVEL 1	NIVEL 2	NIVEL 3
Activos financieros								
Caja y depósitos en bancos centrales	11		11	-	6		6	-
Cartera negociación	5130		5130		-	-	-	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-	-	-	-	-	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-	-	-	-	-
Inversiones crediticias	10.680.689		10.680.689		10.728.003		10.728.003	
Activos no corrientes en venta	367.018	-	367.018	-	397.541	-	397.541	-
Inversión a vencimiento	-	-	-	-	-	-	-	-
Derivados de cobertura	2.695		2.695	-	-	-	-	-
Pasivos financieros								
Cartera de negociación	6.966		6.966		-		-	
Pasivos financieros a coste amortizado	11.214.883	-	11.214.883	-	11.290.937	-	11.290.937	-
Derivados de cobertura	759		759	-	16.852		16.852	-

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 2017 ascienden

a 68,8 M€ aproximadamente (72 M€ a 31 de diciembre de 2016), 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 costos 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 costo 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, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- II. Actividades de explotación, que son las actividades típicas 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

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 2017.

Durante el año 2017, el número total de quejas/ reclamaciones ascendió a 695 lo que supone un incremento del 292%, cuadruplicando el número de reclamaciones del año 2016. Las 695 reclamaciones se desglosan en:

- 373 tramitadas por el Servicio de Atención al Cliente.
- 322 tramitadas por el Defensor del Cliente.

Los motivos más significativos del total de las quejas / reclamaciones presentadas durante 2017 son las siguientes:

- Gastos de tramitación de la operación.
- Desacuerdo con la aplicación del IRPH como referencia de revisión.
- Intereses de demora, vencimiento anticipado y comisiones del préstamo, incluida la comisión de apertura.
- Dificultad de pago del préstamo.

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

A fecha 31 de diciembre de 2017, se habían resuelto 685 quejas/ reclamaciones, quedando pendiente de resolución 10.

Asimismo, cabe señalar que de las reclamaciones recibidas, un total de 215 han sido presentadas ante el Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España (en 2016 se presentaron 32 ante el Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España). Asimismo, y aunque no constituyen propiamente reclamaciones, se han presentado 53 peticiones de información ante el Servicio de CIRBE (en 2016 se presentaron un total de 45 peticiones de información ante el Servicio de CIRBE).

A 31 de diciembre de 2017, las quejas/ reclamaciones se han resuelto de la siguiente forma:

Favorables al cliente	35
Desfavorables al cliente	650
Allanamientos	0

De las reclamaciones resueltas favorables al cliente, en 4 casos 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 2017, de 11.448,07 euros (9.811,55 euros en el año 2016). 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 relativos a las dificultades de pago, desde la adhesión de la Entidad al Código de Buenas Prácticas, se informa y se da respuesta a los clientes atendiendo a esta normativa.

La Dirección de UCI considera que las provisiones que se han dotado en relación con estos procedimientos son adecuadas a 31 de diciembre de 2017.

BLANQUEO DE CAPITALS

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales.

En el curso del ejercicio 2017, 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 2017, se han realizado en UCI 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. Adecuación y difusión del procedimiento KYS de conocimiento de los proveedores.
- 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 2017, se han analizado un total de 447 alertas en España (506 en 2016), de las cuales 6 fueron comunicadas al OCI y 1 al SEPBLAC (10 y 3 respectivamente durante 2016). En Grecia se han analizado 27 alertas durante 2017 (no se analizó ninguna alerta durante 2016) y en Portugal se han analizado 138 alertas (64 durante 2016), de las cuáles, 1 de ellas (2 durante 2016), 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 2017 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

INTRODUCCIÓN

El Consejo de Administración, como órgano supremo de gestión, establece y supervisa el cumplimiento de la política de riesgos del Grupo. El Consejo de Administración determina los límites operativos y la delegación de facultades para los riesgos de créditos, los riesgos de mercados y los riesgos estructurales.

Uno de los pilares en los que se sustenta la actividad de una Entidad Financiera es la correcta gestión del riesgo. El control del mismo es la garantía para la persistencia en el tiempo de nuestro negocio. Los principales objetivos perseguidos en la gestión del riesgo son:

- Optimizar la relación entre el riesgo asumido y la rentabilidad
- Adecuar los requerimientos de capital a los riesgos asumidos por el Grupo. Para el Grupo es primordial establecer una planificación de capital que garantice su solvencia a largo plazo, de forma que no se comprometa su modelo de negocio y al perfil de riesgo.

En UCI, la gestión del riesgo se lleva a cabo atendiendo al origen del mismo. Debido al negocio propio del grupo, hemos de distinguir principalmente entre:

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

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 previsual 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 2017.

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

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

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

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 2017, 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 2017 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 2017 y 2016, 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 2017 es la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL	31.12.2017			
1. Entidades de crédito	149.090	122.166	26.924	-
2. Administraciones Públicas				
3. Otras instituciones financieras				
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	7.820	7.820	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	7.820	7.820	-	-
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	10.523.779	9.216.651	1.307.128	-
5.1 Viviendas	10.523.360	9.216.232	1.307.128	-
5.2 Consumo	-	-	-	-
5.3 Otros fines	419	419	-	-
TOTAL	10.680.689	9.346.637	1.334.052	-

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica del Grupo a 31 de diciembre de 2016 era la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros)	TOTAL	España	Resto de la Unión Europea	América
ACTIVIDAD TOTAL	31.12.2016			
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	-

Operaciones refinanciaciones y reestructuración - 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 impagados.

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

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

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

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

Una operación puede ser reestructurada varias veces (concatenación)

La sucesión de reestructuraciones, con carácter

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

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

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

Condición de pago de intereses ordinarios

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

Cautelas a tomar en las reestructuraciones y refinanciaciones

- Al evaluar la conveniencia de la propuesta de solución es necesario asegurar que los resultados de dicha propuesta superan a los que previsiblemente se obtendrían en caso de no negociar de nuevo la deuda.
- El análisis de las garantías y la posible evolución futura es un elemento especialmente relevante en la evaluación de las operaciones de reestructuración y refinanciación.
- Evitar que la posibilidad de solución incentive el impago.
- Si los productos de reestructuración y refinanciación de deudas proporcionan condiciones más ventajosas para el cliente que la operativa ordinaria, existe un riesgo

cierto de que el cliente observe una ventaja en no cumplir sus obligaciones. Por ello, la política y los productos de UCI evitan en su diseño transmitir al cliente que se premia el incumplimiento de las obligaciones.

- La aplicación de criterios rigurosos y selectivos resulta especialmente relevante en las actuaciones masivas y/o públicas.

Trazabilidad de las operaciones

- Resulta necesario que los sistemas guarden registro de las operaciones que han sido objeto de reestructuración, a fin de identificarlas como casos en los que el cliente ha tenido dificultades. Se deberán tener en cuenta todos los datos de origen que posteriormente puedan ser necesarios.
- Los sistemas identifican aquellas operaciones cuyo origen ha sido un proceso de reestructuración o refinanciación, para diferenciarlas adecuadamente de las originadas en un proceso ordinario de admisión y poder hacer un análisis diferenciado de ambos tipos de operaciones.
- El Grupo 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 2017 y 31 de diciembre de 2016. En este sentido, la mencionada Circular define como:

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

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

Sus respectivas coberturas desglosadas a 31 de diciembre de 2017 son las siguientes:

COBERTURAS 31.12.2017	NORMAL						SUBESTANDAR						Cober- tura Espe- cífica
	Garantía hipo- tecaria inmo- biliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipo- tecaria inmo- biliaria 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 empre- sarios individuales													
<small>Del que: Financia- ción a la construc- ción y promoción inmobiliaria</small>													
Resto de personas físicas.	14.472	2.086.056	789	150.748	590	14.099	3.459	526.152	493	93.268	258	7.670	9.550
Total	14.472	2.086.056	789	150.748	590	14.099	3.459	526.152	493	93.268	258	7.670	9.550

	DUDOSO						TOTAL				
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cober- tura Espe- cífica			Cober- tura Espe- cífica	
	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	3.007	2.599	7	3.248	2.599	
<small>Del que: Financiación a la cons- trucción y promoción inmobiliaria</small>			3	241	4	3.007	2.599	7	3.248	2.599	
Resto de personas físicas	3.774	518.555	4.587	823.810	482	13.988	258.450	28.904	4.234.346	268.000	
Total	3.777	518.796	4.591	826.817	482	13.988	261.049	28.911	4.237.594	270.599	

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	74.991,6	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

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2017 y en el ejercicio 2016 es la siguiente:

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 31.12.2017	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	185	3	2.550			5	2.735
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria								
Resto de personas físicas.	2.225	315.467	2.630	494.117	161	4.899	5.016	814.483
Total	2.227	315.652	2.633	496.667	161	4.899	5.021	817.218

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

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2017 y 31 de diciembre 2016 desglosadas por contraparte es la siguiente:

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) 31.12.2017	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	7.820	4.572	3.248	591	1.491	1.136	1.354	3.248
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	7.820	4.572	3.248	591	1.491	1.136	1.354	3.248
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	10.523.779	9.085.974	1.420.120	1.368.948	2.975.385	3.309.428	1.432.213	1.419.701
4.1 Viviendas (d)	10.523.360	9.085.974	1.419.701	1.368.948	2.975.385	3.309.428	1.432.213	1.419.701
4.2 Consumo (d)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines (d)	419		419					
TOTAL	10.531.599	9.090.546	1.423.368	1.369.539	2.976.876	3.310.564	1.433.567	1.422.949
PRO MEMORIA	10.531.599							
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	4.201.837	3.672.366	1.018.192	204.26	777.659	1.193.083	1.104.077	1.106.592

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	2.866	4.624	707	835	1.257	67	4.624
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	7.490	2.866	4.624	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	9.457.432	1.044.857	1.477.621	2.959.510	3.541.940	1.487.361	1.044.857
4.1 Viviendas (d)	10.593.548	9.457.432	1.044.169	1.477.621	2.959.510	3.541.940	1.487.361	1.044.857
4.2 Consumo (d)	-	-	-	-	-	-	-	-
4.3 Otros fines (d)	688	-	688	-	-	-	-	-
TOTAL	10.601.726	9.460.298	1.049.481	1.478.328	2.960.345	3.543.197	1.478.428	1.049.481
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

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 90,63% es a tipo variable (91,14% a 31 de diciembre de 2016), el 5,08% (5,05% a 31 de diciembre de 2016) a tipo mixto, con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y el 4,28% (0,81% a 31 de diciembre de 2016) estrictamente a tipo fijo.

Dentro de los créditos con tipo variable, el 81,97% (81,27% a 31 de diciembre de 2016) revisan su tipo semestralmente y el 18,03% (18,73% a 31 de diciembre de 2016) 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 23 fondos de titulización por un importe inicial global de aproximadamente 16.922 millones de euros, mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, incluidas las emisiones en Junio 2015, Marzo 2016, octubre 2016, abril 2017 y noviembre 2017 de los RMBS Prado I, Prado II, Prado III, Prado IV y Prado V por importe de 450M€, 540M€, 420M€, 390M€ y 415M€ respectivamente lo que a fecha de diciembre 2017, representaba 5.055,2 millones de euros (4.569,7 millones de euros a 31 de diciembre de 2016) o 52,91% del saldo global gestionado en España financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (41% en 2016).

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 2017, el saldo vivo de la cartera UCI

18 asciende a 759M€ (813M€ a 31 de diciembre de 2016) o 7,94% (8,4% en 2016) 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 dos rating con una nota mínima de al menos "A" otorgada por dos agencias de calificación diferentes para poder acceder a la condición de activos elegibles en las operaciones de liquidez del BCE, la mayor parte de los bonos de titulización han perdido dicha condición. Sin embargo los bonos de Prado I, II, III, IV (serie A) y V (serie A) sí son activos elegibles.

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 periodos que resten entre la fecha a que se refiere y sus fechas contractuales de vencimiento. A 31 de diciembre de 2017 y 2016, el gap de liquidez es el siguiente:

	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
31.12.2017							
ACTIVO:							
Caja y depósitos en Bancos Centrales	9	2	-	-	-	-	11
Depósitos en Entidades de Crédito	149.090	-	-	-	-	-	149.090
Crédito a la clientela	37.803	82.018	397.947	1.435.107	1.512.079	7.422.347	10.887.301
Total Activo	186.902	82.020	397.947	1.435.107	1.512.079	7.422.347	11.036.402
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	338.823	4.992.951	1.118.542	166.810	242.474	338.697	7.198.297
Depósitos a la clientela	7.208	14.416	55.606	296.564	296.564	1.801.005	2.471.363
Débitos representados por valores negociables	4.273	8.545	32.960	175.788	175.788	1.067.546	1.464.900
Pasivos Subordinados	323	-	-	-	-	80.000	80.323
Total Pasivo	350.627	5.015.912	1.207.108	639.162	714.826	3.287.248	11.214.883
DIFERENCIA ACTIVO MENOS PASIVO	-163.725	-4.933.892	-809.161	795.945	797.253	4.135.099	-178.481

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				0	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

15. Otros riesgos de mercado: gestión del riesgo operativo

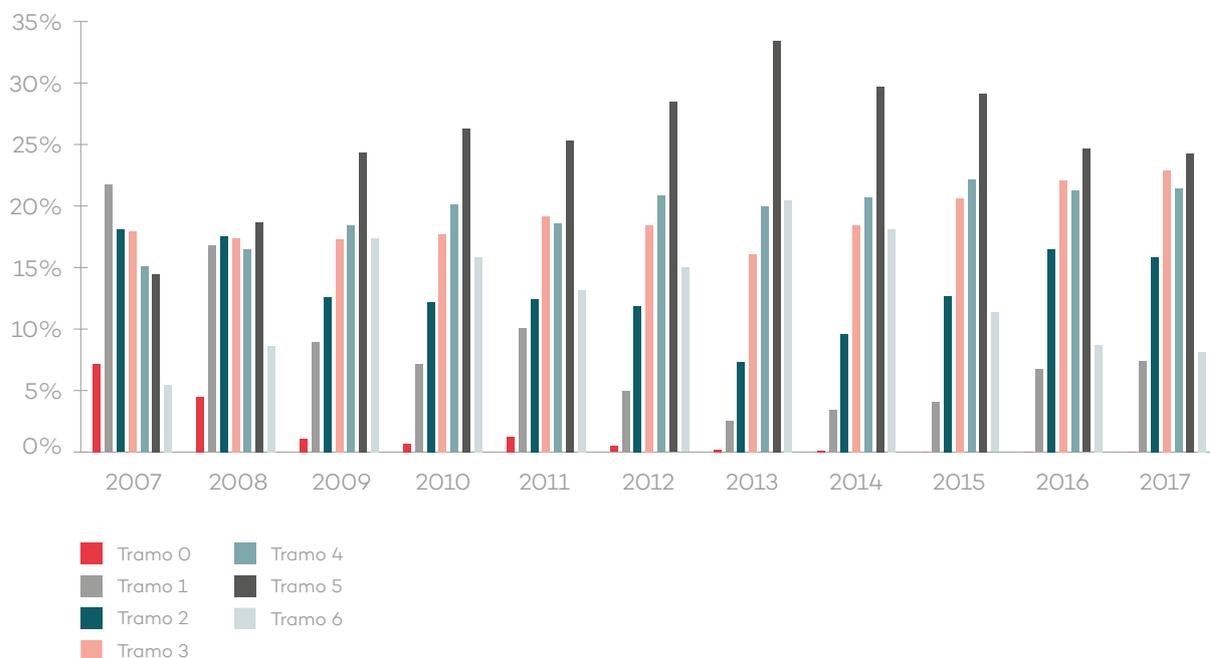
UCI sigue atentamente la evolución de la normativa que, sobre este riesgo, se ha elaborado en los acuerdos de Basilea II aprobados en junio 2004, progresando en su proyecto de identificar, mitigar, gestionar y cuantificar el riesgo operativo. En este sentido, dentro del proyecto de certificación global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

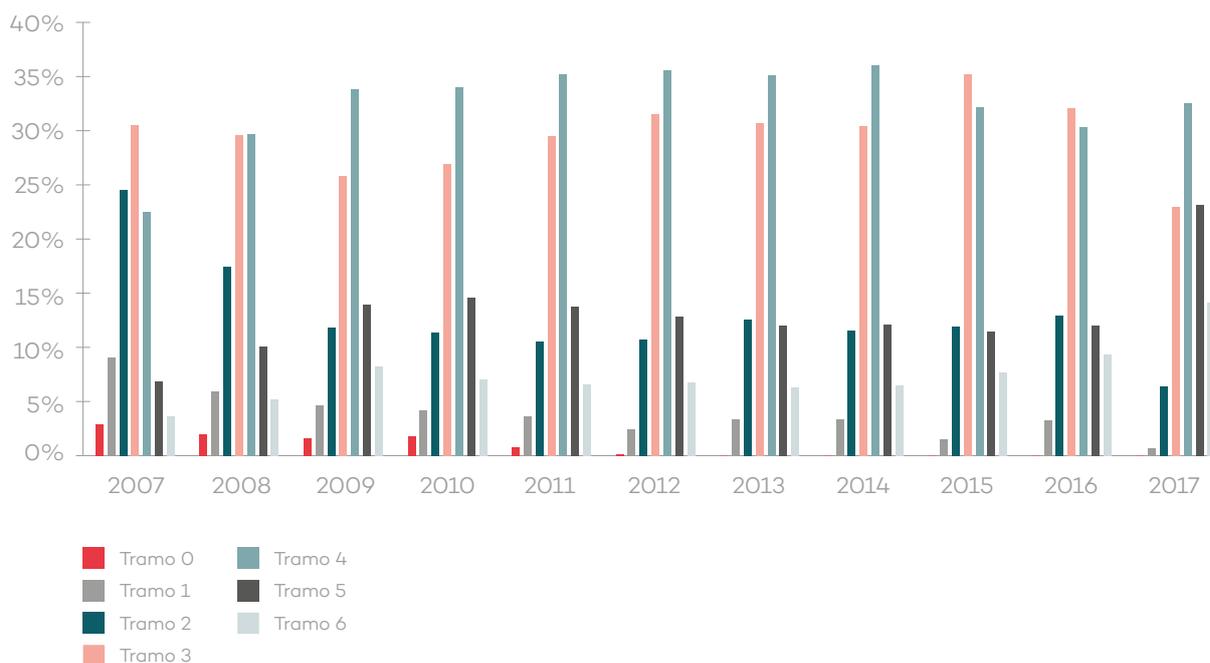
La parametrización de las diferentes tipologías de riesgo operacional se podrá clasificar según la matriz siguiente:

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

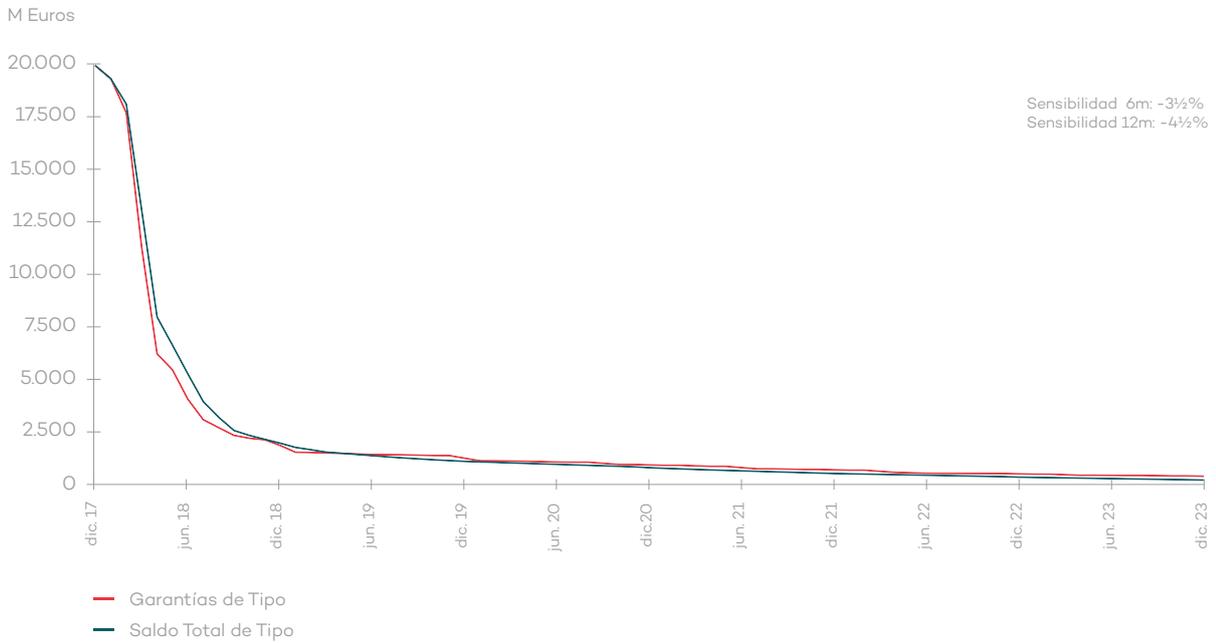
España: Distribución Tramos Score por Generación



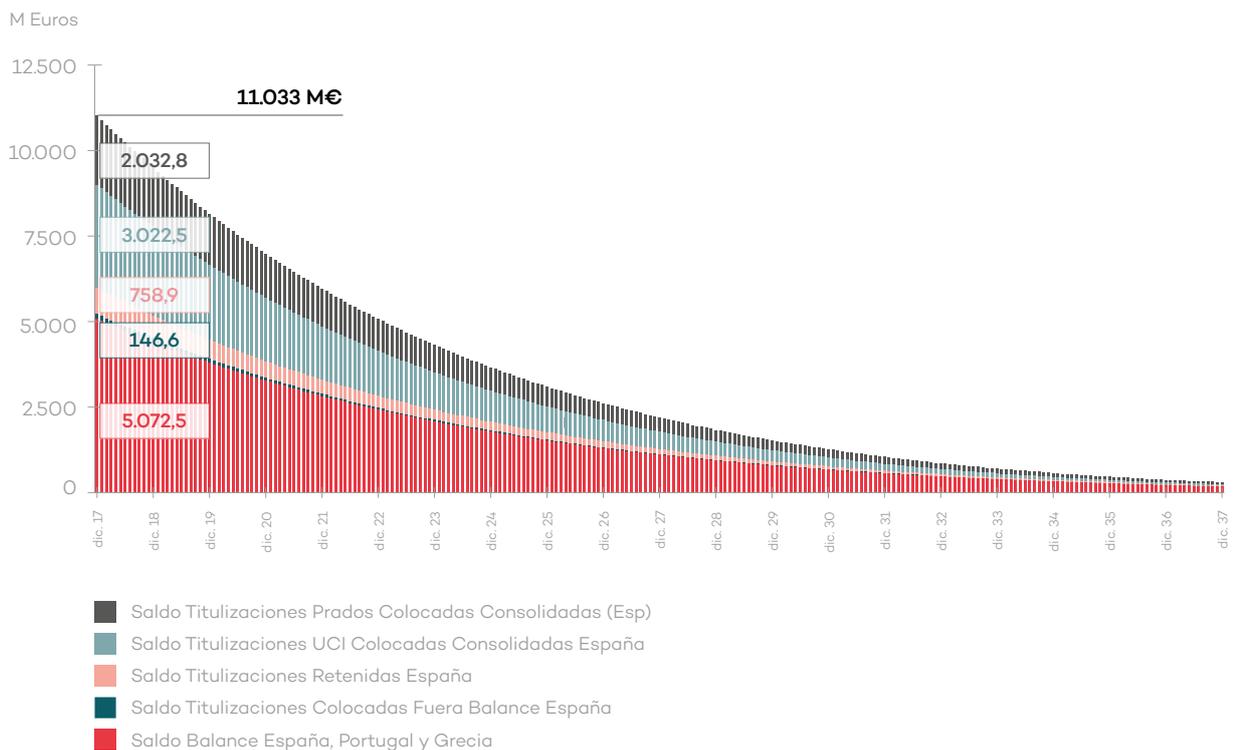
Portugal: Distribución Tramos Score por Generación



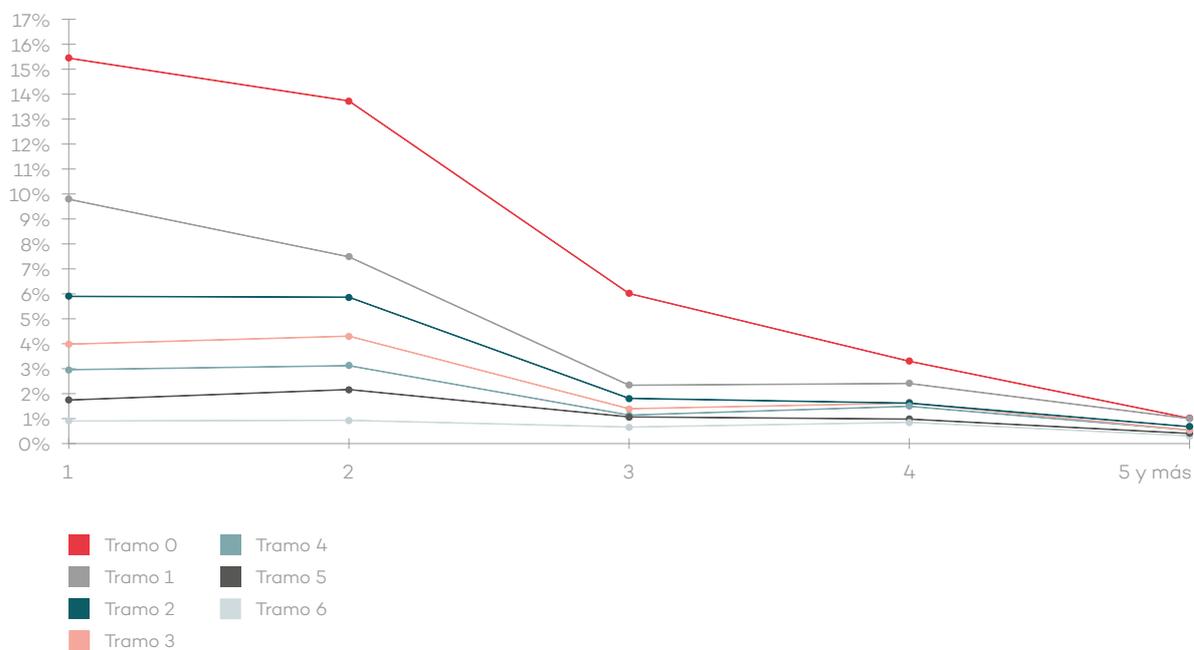
Cobertura del Riesgo de Tipo de Interés Consolidado 2017



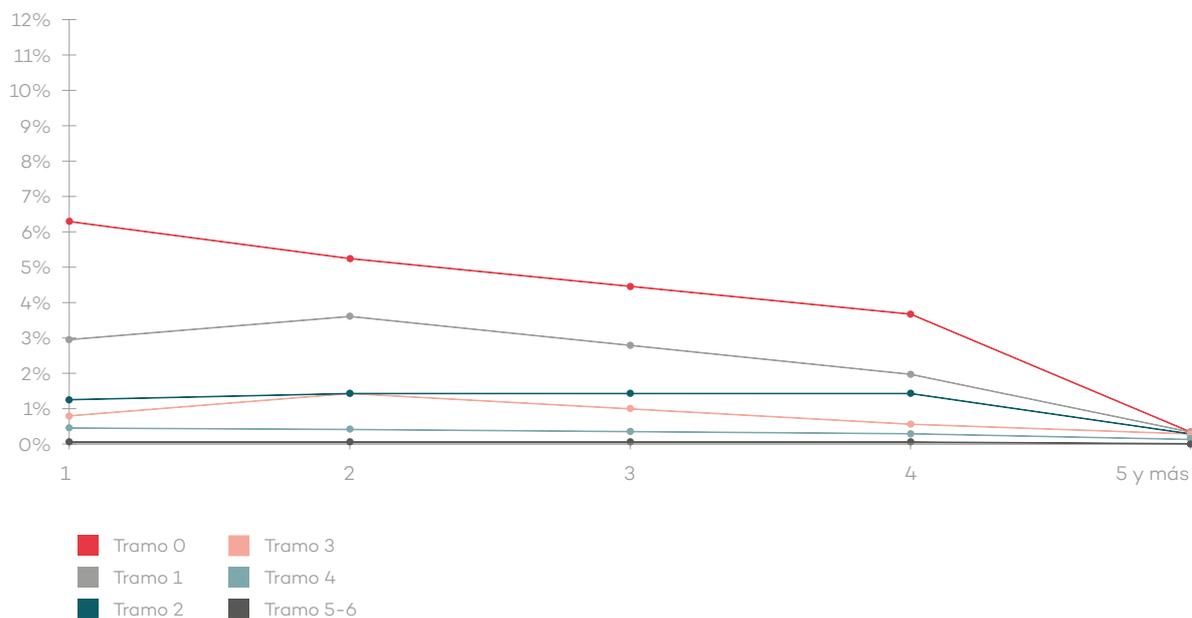
Amortización en Liquidez de los Saldos Crediticios Balance+Titulizados 2017



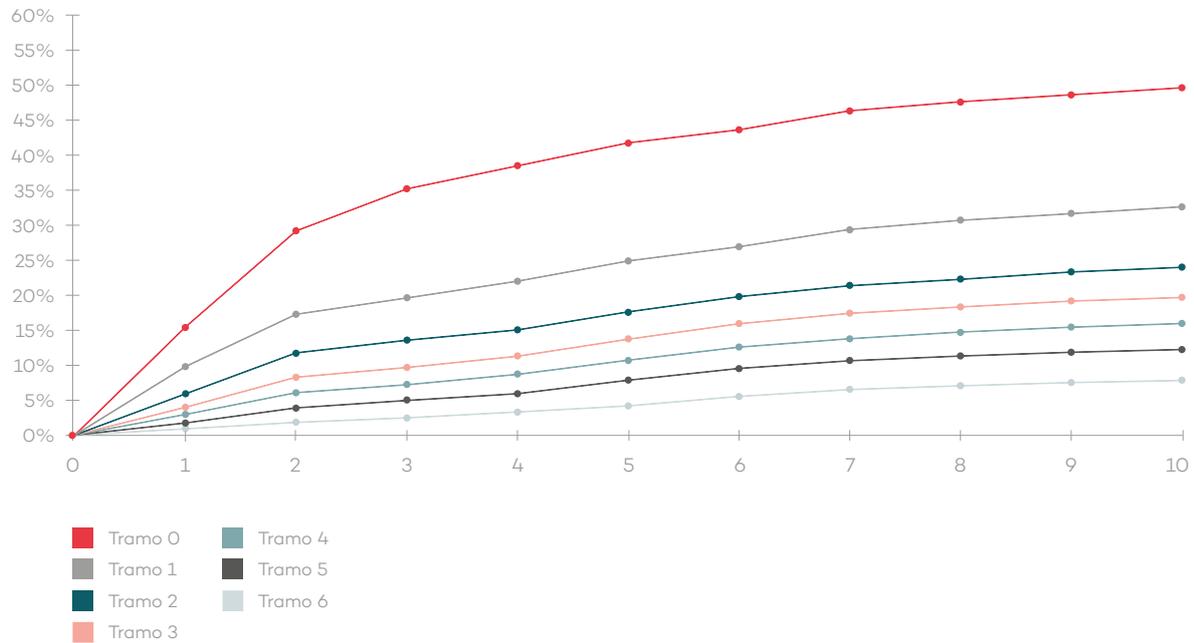
España: Probabilidades de Incumplimiento por Tramo de Score Años 2007-2017



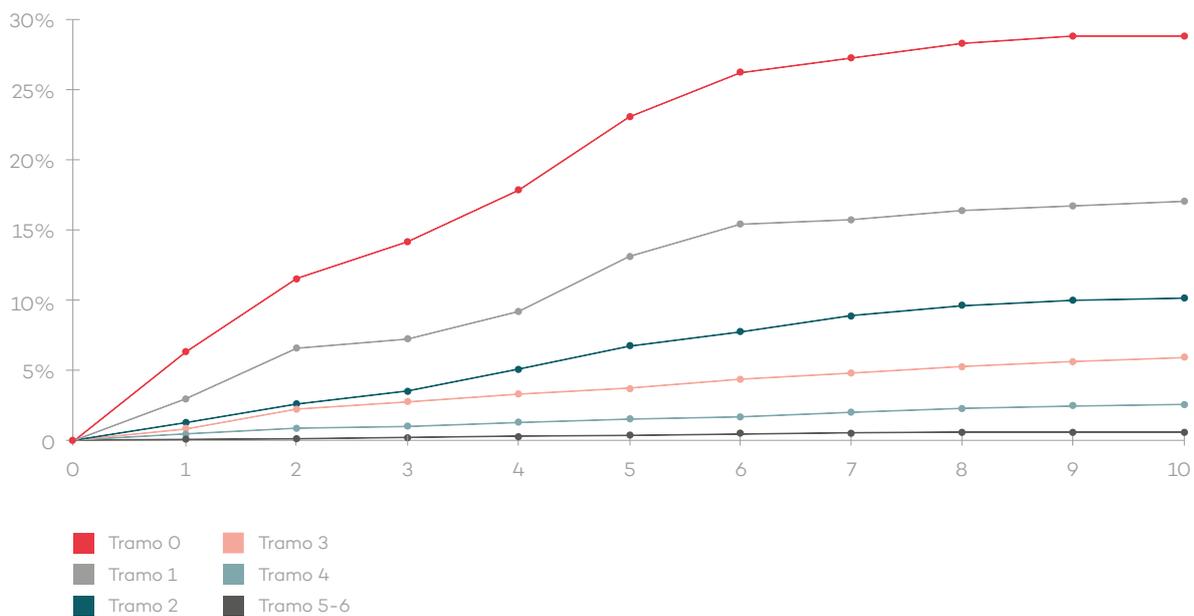
Portugal: Probabilidades de Incumplimiento por Tramo de Score Años 2007-2017



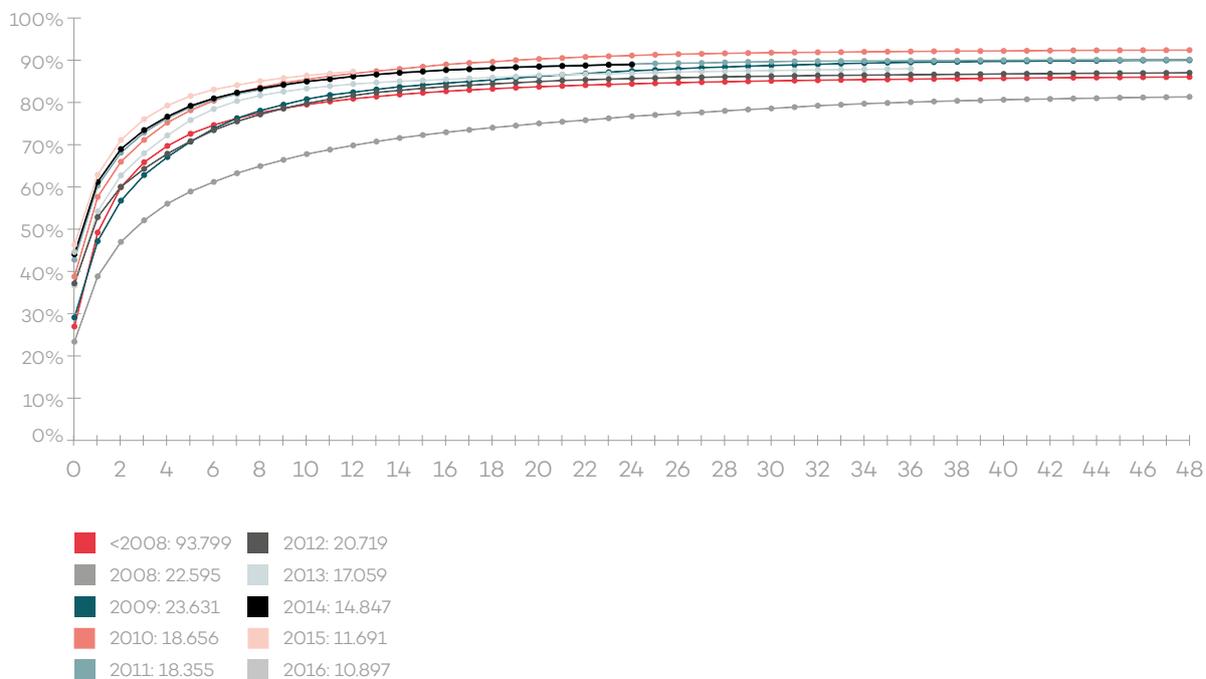
España: Evolución de Morosidad por Tramo de Score Años 2007 - 2017



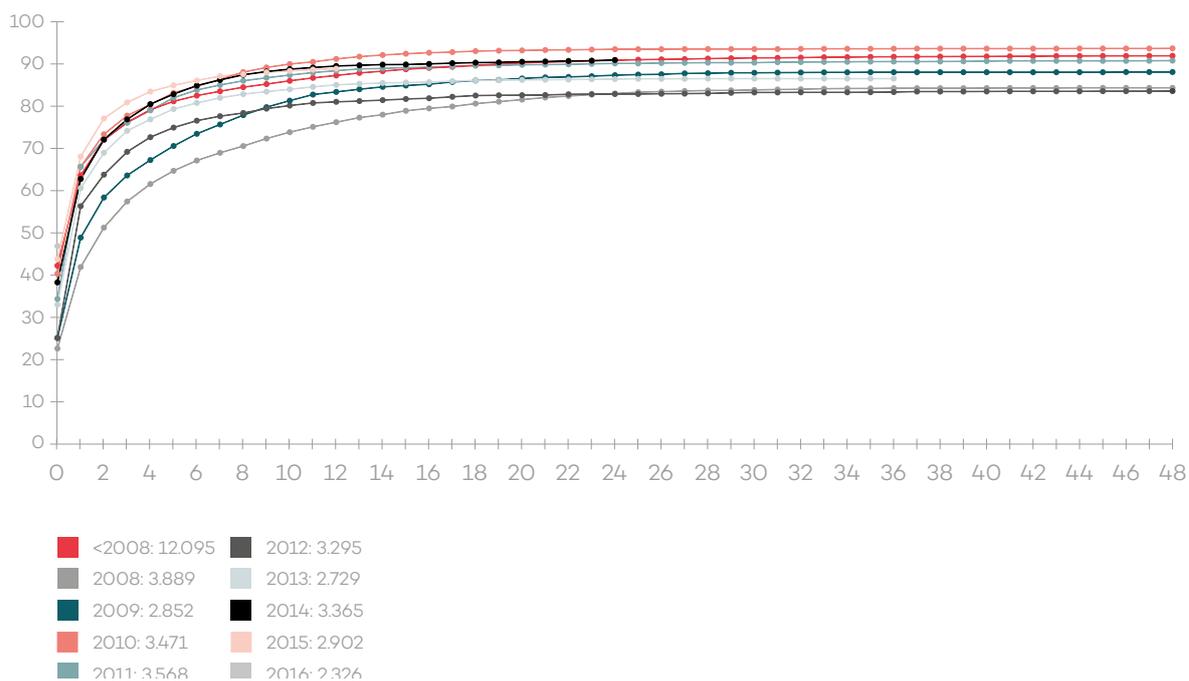
Portugal: Evolución de Morosidad por Tramo de Score Años 2007 - 2017



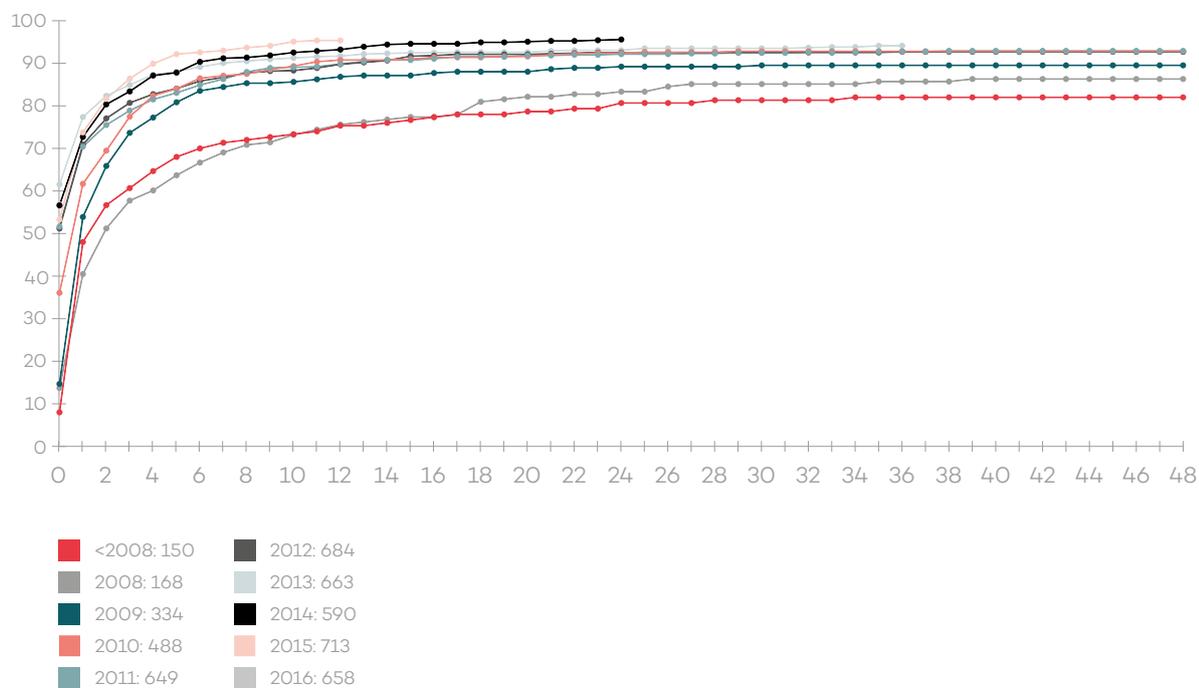
España: Evolución de las Entradas en Impago (% de Vuelta a Gestión Normal)



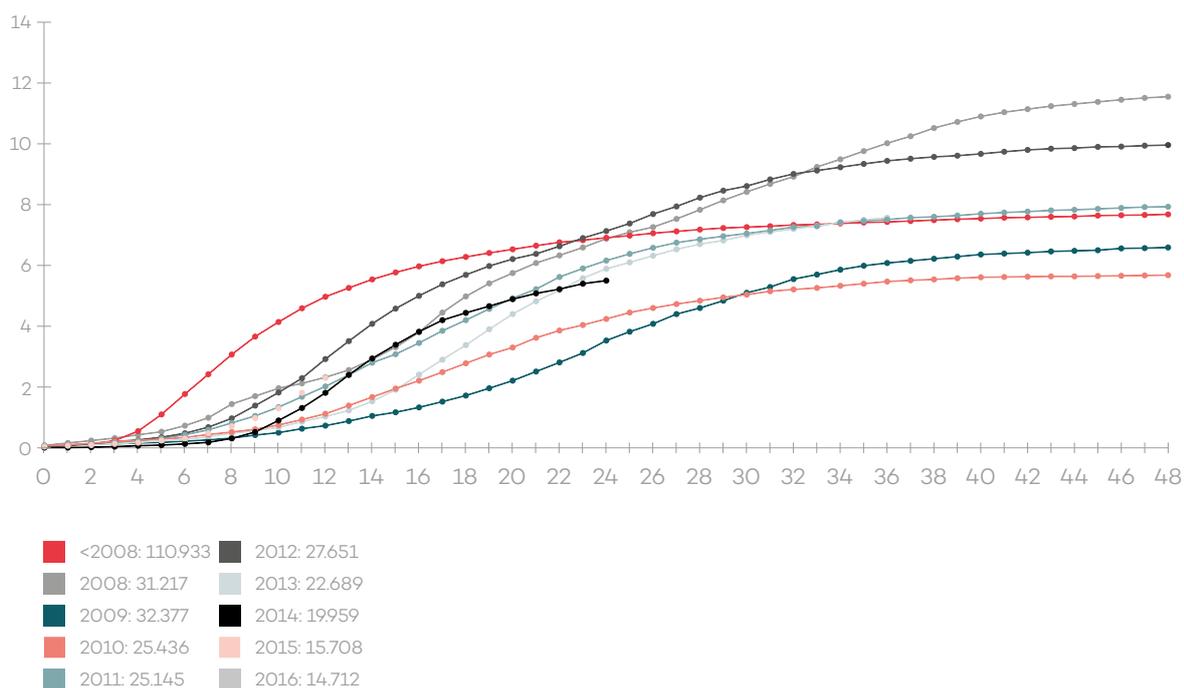
Portugal: Evolución de las Entradas en Impago (% de Vuelta a Gestión Normal)



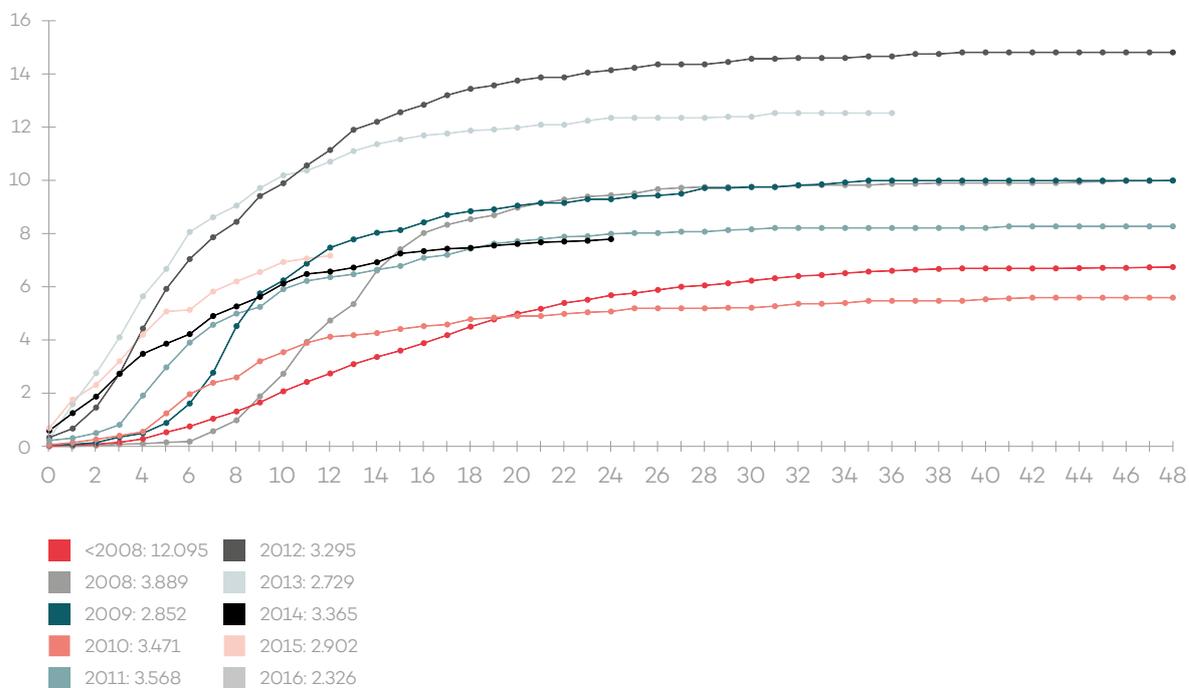
Grecia: Evolución de las Entradas en Impago (% de Vuelta a Gestión Normal)



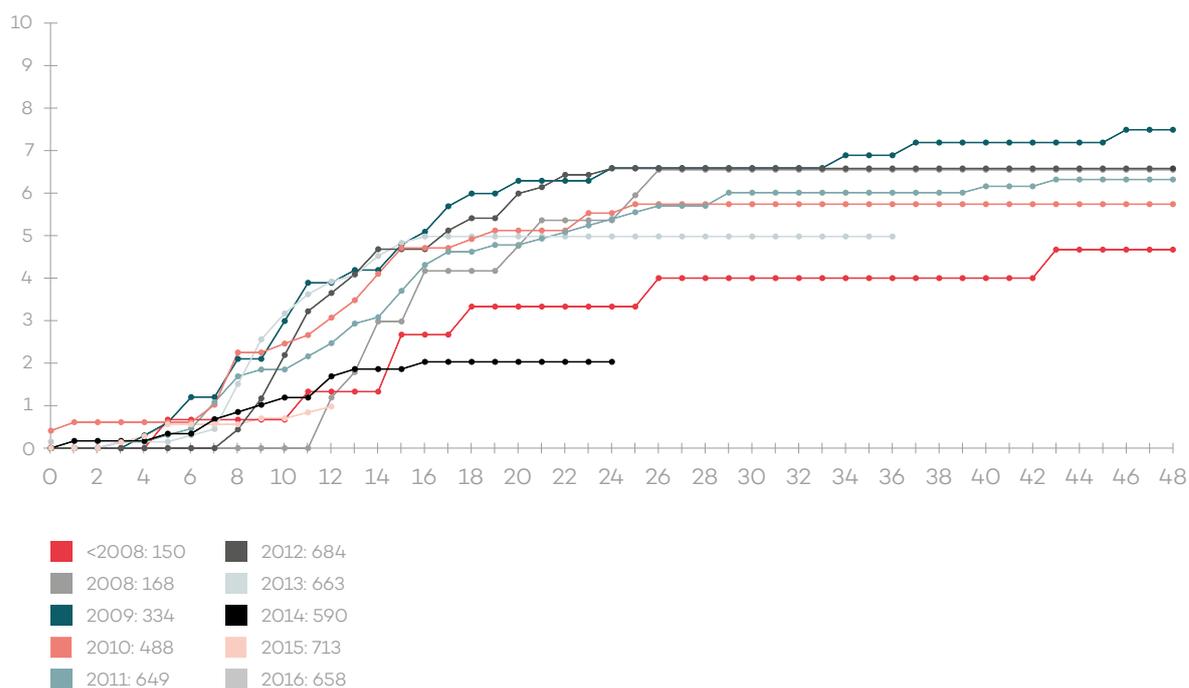
España: Evolución de las Entradas en Impago (% de Pase a Judicial)



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 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Depósitos en entidades de crédito	149.090	126.277
Crédito a la clientela	10.887.301	10.977.766
	11.036.391	11.104.043
Correcciones de valor por deterioro de activos	-347.734	-356.791
Ajustes por valoración intereses devengados	20.085	15.425
Ajustes por valoración de comisiones	-28.053	-34.674
	10.680.689	10.728.003

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

	31.12.17	31.12.16
Deudores con garantía real residentes	6.198.032	6.884.222
Crédito con garantía real no residentes	1.308.843	1.338.750
Deudores dudosos	1.539.444	1.443.040
Otros deudores a plazo	1.838.374	1.309.705
Deudores a la vista y varios	2.608	2.049
	10.887.301	10.977.766

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 31.12.17 y 31.12.16 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
A la vista	37.803	36.430
Entre 1 mes y 3 meses	82.018	78.875
Entre 3 meses y 6 meses	397.947	382.007
Entre 6 meses y 1 año	1.435.107	1.385.005
Entre 1 año y 5 años	1.512.079	1.457.190
Más de 5 años	7.422.347	7.638.259
	10.887.301	10.977.766

El detalle al 31 de diciembre de 2017 y 2016 del saldo de Correcciones de valor por deterioro de activos de Inversiones Crediticias es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Cobertura específica	319.605	321.912
Cobertura genérica	28.129	34.879
Saldo final	347.734	356.791

El Grupo, durante el ejercicio 2017 y 2016, 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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, 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	
	31.12.17	31.12.16
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.504.695	1.405.370
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	21.441	24.951
Promotores:		
Garantías reales	-	-
Hipotecario	13.308	13.094
TOTAL	1.539.444	1.443.415

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 2017 y al 31 de diciembre de 2016, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	MILES DE EUROS	
	31.12.17	31.12.16
Por clases de contrapartes	2.865	2.516
Administraciones públicas		
Otros sectores residentes	2.348	2.050
Otros sectores no residentes	517	466
TOTAL	2.865	2.516

Calidad crediticia de los activos financieros ni vencidos ni deteriorados

A continuación se presenta al 31 de diciembre de 2017 y al 31 de diciembre de 2016 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 628.674 miles de euros al cierre del ejercicio 2017 (682.597 miles de euros al cierre del ejercicio 2016).

	MILES DE EUROS	
	31.12.17	31.12.16
Sin riesgo apreciable	-	-
Riesgo bajo	4.518.491	5.030.129
Riesgo medio-bajo	1.252.770	830.723
Riesgo medio	688.503	176.252
Riesgo medio -alto	6.001	3.746
Riesgo alto	2.250.902	2.808.388
TOTAL	8.716.667	8.849.238

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2017 y 2016, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 15.705 y 16.783 miles de euros, de los que 12.187 y 13.094 miles de euros eran activos deteriorados.

Las cifras anteriores corresponden a las financiación 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 2017 es la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	15.705	10.439	8.964
Del que moroso	12.187	3.488	8.722
Del que dudoso subjetivo	-	-	-
Del que subestándar	1.121	821	241
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-		-
Fallidos	-		-

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	-	-	-

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

	31.12.2017	31.12.2016
Sin garantía específica	-	-
Con garantía hipotecaria	15.705	16.783
Edificios terminados-viviendas	10.240	9.568
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	679	695
Edificios en construcción-resto	-	-
Suelo-terrenos urbanizados	4.786	6.520
Suelo-resto	-	-

Riesgo cartera hipotecaria minorista

La información cuantitativa relativa al riesgo de la cartera minorista al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	31.12.2017	31.12.2016
Crédito para adquisición de viviendas	11.362.336	11.434.790
Sin garantía hipotecaria	104.167	108.334
De los que dudosos	21.441	24.951
Con garantía hipotecaria	11.258.169	11.326.456
De los que dudosos	1.505.816	1.405.370

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista al 31 de diciembre de 2017 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	1.200.386	2.531.263	2.686.435	1.683.517	3.156.568
Crédito para adquisición de viviendas dudosas. Con garantía hipotecaria	14.689	57.275	170.397	330.948	932.507

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 dudosas. Con garantía hipotecaria	12.390	50.058	153.837	309.545	879.540

Operaciones de titulización

Durante el ejercicio 2017, el Grupo ha cedido a los fondos de titulización Prado IV y Prado V, préstamos hipotecarios de su cartera, cuyo valor total ha ascendido a 390 millones de euros y 415 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 305 millones de euros y 339 millones de euros respectivamente. La sociedad ha concedido en ambas titulizaciones un préstamo subordinado por importe de 9,9 y 10,9 millones de euros respectivamente y así como ha retenido bonos de titulización por importe de 85 y 76 millones de euros respectivamente, 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 2016, el Grupo cedió 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.

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 2017 y 2016.

(En miles de euros)	2017	2016
Fondo de Titulización de Activos UCI 7	-	37.978
Fondo de Titulización de Activos UCI 8	-	58.107
Fondo de Titulización de Activos UCI 9	146.552	163.932
TOTAL	146.552	262.017

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 2017 y 2016 asociados con estas operaciones:

(En miles de euros)	2017	2016
Fondo de Titulización de Activos UCI 10	110.034	122.641
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	179.577	195.640
Fondo de Titulización de Activos UCI 12	254.752	275.218
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	471.205	504.335
Fondo de Titulización de Activos UCI 15	561.629	598.156
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	786.587	844.536
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	677.210	727.764
Fondo de Titulización de Activos UCI 18	759.124	813.439
Fondo de Titulización de Activos Prado I	380.137	407.678
Fondo de Titulización de Activos Prado II	474.266	510.152
Fondo de Titulización de Activos Prado III	389.009	414.419
Fondo de Titulización de Activos Prado IV	377.206	-
Fondo de Titulización de Activos Prado V	412.112	-
TOTAL	5.832.848	5.413.978

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. Durante el ejercicio 2017 han sido liquidados los Fondos de titulización UCI 7 y UCI 8, posibilidad que previa 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 fuera inferior al 10% del activo inicial del Fondo. La sociedad procedió 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 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	31.12.15	Altas	Bajas	Reclasifi- cación	31.12.16	Altas	Bajas	Reclasifi- cación	31.12.17
Inmuebles adjudicados	549.291	125.515	-127.417	-36.685	510.704	92.034	-111.028	-16.642	475.068
Provisiones inmuebles adjudicados	-123.326	-30.762	33.784	7.141	-113.163	-31.383	33.044	2.307	-109.195
	425.965				397.541				365.873

Adicionalmente, en esta rúbrica del balance se registra un anticipo a proveedores por importe de 1.145 miles de euros (47 miles de euros a 31 de diciembre de 2016).

El importe registrado como reclasificación se corresponde con inmuebles que durante el ejercicio 2017 y 2016 han sido reclasificados al epígrafe de Inversiones inmobiliarias del balance de situación (nota 19).

La venta de los inmuebles en 2017 ha supuesto un beneficio sobre el valor neto contable de 4.308 miles de euros (1.698 miles de euros de

pérdidas en 2016). 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 2017 es la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	6.614	(3.244)
Edificios terminados: vivienda o resto	5.863	(2.951)
Edificios en construcción: vivienda o resto	-	-
Suelo: terrenos urbanizados y resto	751	(293)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	468.454	(105.951)
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 2016 era la siguiente:

	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	9038	(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 clasificación de los activos adjudicados, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente:

2017	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	233.414	240.903	474.317
Edificios en construcción	-	-	-
Suelo	37	714	751

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

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 2017 y 2016, 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 2017, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 71.184 miles de euros (59.643 miles de euros durante ejercicio 2016).

El saldo vivo de este tipo de financiaciones al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ascendía a 613.663 y 568.904 miles de euros, respectivamente.

El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas al 31 de diciembre de 2017 y a 31 de diciembre de 2016, 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.15	Altas	Bajas	31.12.16	Altas	Bajas	31.12.17
Bienes en uso propio	28.334	1.501		29.835	1.140		30.975
Amortización Acumulada de bienes en uso propio	-25.723	-1.066		-26.789	-1.307		-28.096
	2.611			3.046			2.879

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 25.896 miles de euros (25.750 miles de euros en el ejercicio 2016).

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:

	31.12.15	Altas	Bajas	31.12.16	Altas	Bajas	31.12.17
Bienes en uso propio	71.762	29.544	-3.685	97.621	14.335	-5.449	106.507
Amortización Acumulada de bienes en uso propio	-2.365	-	355	-2.010	-1.139	141	-3.008
Correcciones por deterioro	-504	-1.759	860	-1.403	-200	148	-1.455
	68.893			94.208			102.044

Las adiciones del ejercicio 2017 y 2016 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 2,6 millones de euros (2,1 millones de

euros a 31 de diciembre de 2016) y los gastos de explotación por todos los conceptos asociados a las mismas a 3.188 miles de euros (2.482 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) de los que 1.330 miles de euros corresponden a amortización y correcciones valorativas (545 miles de euros a 31 de diciembre de 2016). 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 2017 y 2016 es el siguiente:

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable a la Entidad, en los ejercicios 2017 y 2016 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 2017	Activo 2016	Pasivo 2017	Pasivo 2016
Impuestos corrientes	1.494	1.317	1.455	6.220
Impuestos diferidos	68.816	72.173	808	-
Por comisiones		107		
Por derivados		4.535		
Por correcciones de valor por deterioro	50.459	51.917		
Créditos fiscales	18.357	15.614		
	70.310	73.490	2.263	6.220

21. Otros activos y otros pasivos

El detalle del saldo de Resto de activos al 31 diciembre de 2017 y 2016 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 2017 exista un activo de 449 millones de euros (446 millones de euros a 31 de diciembre de 2016) 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 3.354 miles de euros (2.049 miles de euros en el ejercicio 2016) 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Periodificaciones	23.367	18.311
Otros conceptos	8.418	6.153
TOTAL	31.785	24.464

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.

	2017	2016
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores.	15	15
Ratio de operaciones pagadas.	83,06%	76,01%
Ratio de operaciones pendientes de pago.	16,94%	23,99%
	Importe	Importe
	(miles de euros)	(miles de euros)
Total pagos realizados.	41.458	38.325
Total pagos pendientes.	8.454	9.196

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.

22. Pasivos financieros a coste amortizado

El detalle a 31 de diciembre de 2017 y 2016, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Depósitos en entidades de crédito	7.198.297	7.590.361
Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas	2.471.363	2.715.073
Débitos representados por valores negociables	1.464.900	905.165
Pasivos subordinados	80.323	80.338
	11.214.883	11.290.937

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Hasta 3 meses	5.331.774	5.655.380
Entre 3 meses y 6 meses	748.182	677.010
Entre 6 meses y 1 año	370.360	281.445
Más de un año	74.798	97.652
	7.198.297	7.590.361

En el ejercicio 2017, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 2,021% y el 0,119%.

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

El epígrafe “Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas” por importe de 2.471.363 y 2.715.073 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 y 2016 respectivamente, incluye 4.007.412 y 4.302.264 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 titulización que han sido adquiridos por el Grupo por un importe global de 1.528.641 y 1.581.407 miles de euros al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Durante el ejercicio 2017 y 2016, el Grupo ha llevado a cabo varias recompras de bonos de titulización de los Fondos de UCI 10-17 por un importe nominal total de 60.6002 miles de euros a 31 de diciembre de 2017 (147.007 miles de euros a 31 de diciembre de 2016) 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 titulización ha generado unas plusvalías brutas de 8.585 miles de euros (41.076 miles de euros en el ejercicio 2016) que han sido registradas en el epígrafe “Resultados de operaciones financieras (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio 2017 y 2016.

Esta operación se realizó con el propósito de mejorar la gestión del pasivo y fortalecer el balance de la entidad, así como proporcionar liquidez a los tenedores de los bonos de titulización.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2017 se han llevado a cabo ventas de bonos de titulización de Prado I y Prado II por un importe nominal de 37.818 miles de euros, lo que ha generado unas plusvalías de 527 miles de euros que han sido registradas en el epígrafe “Resultados de operaciones financieras (neto)” de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

Entidad financiera	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Cuotas	MILES DE EUROS		Total
				Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
BS	28/11/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
BS	28/10/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	94	17.594
BS	30/05/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	39	12.539
SAGIP	28/11/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
SAGIP	28/10/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	94	17.594
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	38	12.539
TOTAL				80.000	323	80.323

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

Entidad financiera	Fecha de vencimiento	Tipo de interés	Cuotas	MILES DE EUROS		Total
				Pasivo no corriente	Pasivo corriente	
BS	28/11/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
BS	28/10/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	99	17.599
BS	30/05/2023	Euribor + 3,75	Anual	12.500	40	12.540
SAGIP	28/11/2024	Euribor + 3,33	Semestral	10.000	29	10.029
SAGIP	28/10/2024	Euribor + 3,35	Semestral	17.500	99	17.599
SAGIP	30/05/2023	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.

23. Cartera de negociación de activo y pasivo

El desglose de estos epígrafes de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2017		2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Derivados de negociación	5.130	6.966	-	-
	5.130	6.966	-	-

El desglose por monedas, vencimientos y nocionales de los epígrafes de Derivados de negociación de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2017		2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	5.130	6.966	-	-
	5.130	6.966	-	-

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de negociación de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2017		
	Valor Nocial	Valor razonable Activo	Valor razonable Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Derivados de negociación	1063.914	5.130	6.966

24. Derivados de cobertura de activo y de pasivo

El desglose de estos epígrafes de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2017		2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Coberturas de flujos de efectivo	2.695	759	-	16.852
	2.695	759	-	16.852

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 de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2017		2016	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	2.695	759	-	16.852
	2.695	759	-	16.852

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

MILES DE EUROS	2017		
	Valor Nocial	Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Permutas financieras	5.551.385	2.695	759

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de los balances de situación al 31 de diciembre de 2016 era 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 importe nocional de los contratos de Derivados de cobertura de activo y pasivo no supone el riesgo asumido por la Entidad ya que su posición neta se obtiene de la compensación y/o combinación de dichos instrumentos.

25. Ajustes por valoración del patrimonio neto

El desglose de este epígrafe de los balances de situación al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

EN MILES DE EUROS	2017	2016
Activos financieros disponibles para la venta:		
Valores representativos de deuda	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	1.886	(11.133)
Otros ajustes de valoración	-	-
	1.886	(11.133)

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 2017 y 2016 es el siguiente:

EN MILES DE EUROS	2017	2016
Saldo al inicio del ejercicio	-11.133	-17.337
Adiciones	13.019	6.204
Retiros	-	-
	1.886	-11.133

26. Fondos propios

El capital suscrito al 31 de diciembre de 2017 y 2016 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 2017 y 2016 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 2017 y 2016 deben considerarse los saldos de los siguientes epígrafes:

	2017	2016
Recursos propios básicos	427.379	420.785
Recursos propios de segunda categoría	108.129	114.879
Deducciones recursos propios básicos y de segunda categoría	-	-
	535.508	535.664
Requerimientos mínimos	461.457	423.690

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 2017 y 2016, 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
	31.12.15	año	Conversión	31.12.16	año	Conversión	31.12.17
Sociedad dominante	21.200	(220)	-	20.980	(907)	30.649	50.722
Sociedades consolidadas	303.596	(7.526)	(2)	296.072	7.199	(30.649)	272.622
	324.796			317.052			323.344

27. Saldos y transacciones con empresas del grupo

Los saldos con empresas del Grupo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 son los siguientes:

	31.12.17	31.12.16
Inversiones Crediticias-Depósitos en Entidades de Crédito		
Santander	33.480	30.755
BNP Paribas	26.044	28.119
BNP Paribas Real Estate, S.A.	-	3
Titulizaciones		
Cuenta a cobrar Fondos de Titulización Gestora	448.642	446.424
Pasivos Financieros A Coste Amortizado		
Santander	3.321.789	3.662.890
BNP Paribas	3.601.552	3.792.074
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	40.162	40.170
Gastos Financieros - Préstamos		
BNP Paribas	15.451	20.349
Santander	16.168	21.233
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	1.310	1.368
Resultado Financiero Neto-Instrumentos Financieros		
Gastos swaps Santander	5.683	4.837
Gastos swaps BNP Paribas	13.420	17.719
Gastos CMS BNP Paribas	416	546
Gastos CMS Santander	-	15
Santander	-	7
Comisiones percibidas		
Santander	31	68

28. Situación fiscal

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2014 a 2017, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, que está abierto desde el ejercicio 2013.

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 2017 y 2016 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:

	31.12.17	31.12.16
Resultado contable antes de impuestos	5.075	6.611
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	-7.106	-2.167
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	-2.031	4.444
Diferencias permanentes	717	-1.094
Diferencias temporarias	-6.874	33.208
Base imponible fiscal	-8.188	36.558
Compensación bases imponibles	-	-
Cuota fiscal	-2.456	10.967
Compensación Diferencias temporarias (25%)	-	-2.911
Compensación BIN's (25%)	-	-2.179
Otros	-40	117
Pagos a cuenta Impuesto sobre Sociedades	-1.041	1.928
Impuesto a pagar	-3.537	4.066

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Resultado contable antes de impuestos	5.075	6.611
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	-7.106	-2.167
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	-2.031	4.444
Diferencias permanentes	717	-1.094
Total	-1.314	3.350
Gasto por impuesto	-394	1.005
Impuesto ejercicios anteriores	-1.028	544
Gasto por impuesto Sucursal Portugal	821	520
Diferencias temporarias	-833	-1.755
Gasto por impuesto	-1.434	314

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.

29. Compromisos contingentes

El desglose de este epígrafe al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
COMPROMISOS		
Compromisos – disponibles por terceros	11.587	11.242
Por otros sectores residentes	11.587	11.242

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

30. 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Depósitos en entidades de crédito	-	65
Crédito a la clientela	190.555	179.293
Activos dudosos	30.549	46.876
Otros intereses	10.471	6.395
	231.575	232.629

31. 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 2017 y 2016 es el siguiente:

	31.12.17	31.12.16
Depósitos en entidades de crédito	39.827	48.049
Otros intereses	36.345	34.444
	76.172	82.493

32. Gastos de personal

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

	31.12.17	31.12.16
Sueldos y salarios	24.382	24.233
Cargas sociales	8.175	8.315
	32.557	32.548

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías y sexo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	12/31/2017			12/31/2016		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Grupo III						
A	99	174	273	100	175	275
B	51	78	129	60	74	134
C	46	67	113	43	67	110
Grupo II						
A	15	8	23	15	8	23
B	3	0	3	4	0	4
C	50	54	104	46	54	100
Grupo I						
A	20	3	23	19	3	22
B	26	4	30	26	5	31
C	1	4	5	1	4	5
Otros						
TOTAL	311	392	703	314	390	704

33. Otros gastos generales de administración

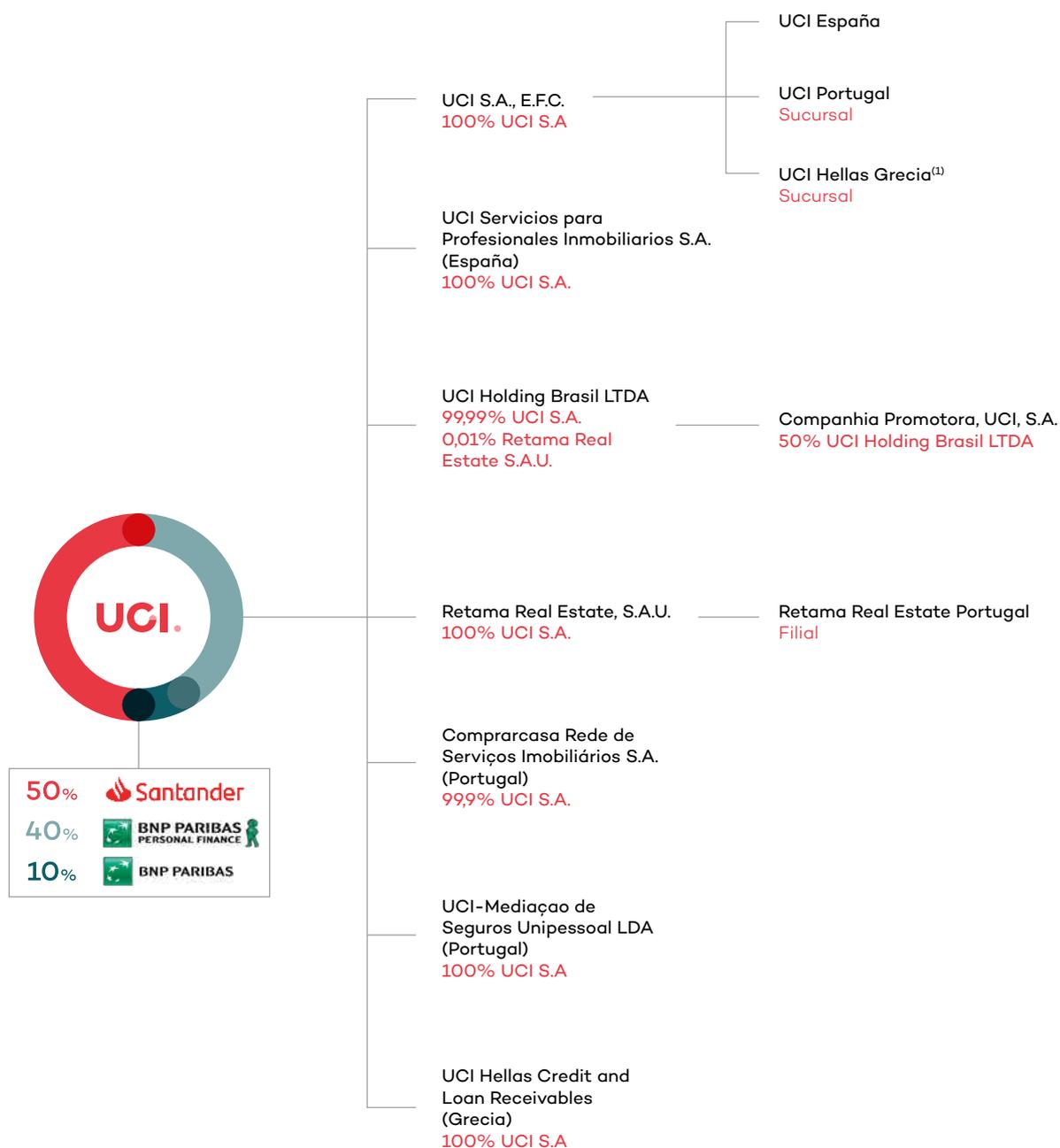
La composición del saldo de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada adjuntas es la siguiente:

	31.12.17	31.12.16
De inmuebles, instalaciones y material	8.219	7.392
Informática	1.440	1.389
Comunicación	1.529	1.553
Publicidad y Propaganda	3.620	3.176
Gastos judiciales y de letrados	3.118	3.487
Informes técnicos	149	-
Primas de seguro	403	290
Gastos de representación y desplazamiento	1.251	1.156
Cuotas de asociaciones	39	35
Servicios administrativos subcontratados	3.889	3.875
Contribuciones e impuestos	6.520	11.109
Otros gastos	17.757	18.884
	47.934	52.346

4

GRUPO UCI:
ORGANIZACIÓN
CORPORATIVA

Grupo UCI: Sociedades Filiales, Participadas y Sucursales 2017



(1) En febrero de 2018 todos los préstamos de UCI Grecia han sido reasignados a UCI S.A. E.F.C. y están pendientes de cierre administrativo. Todos los empleados se han transferido a UCI LMS.

Consejo de Administración

A 10 de abril de 2018.

U.C.I., S.A.

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

Retama Real
Estate, S.A.U.

Presidente

Matías Rodríguez Inciarte
Presidente de Santander
Universidades

Presidente

Matías Rodríguez Inciarte
Presidente de Santander
Universidades

Administrador Único

Roberto Colomer Blasco
Director General de UCI

Consejera

Remedios Ruiz Maciá
Directora Global de Supervisión y
Consolidación de Riesgos en Banco
Santander
Consejera del Banco Santander
Totta

Consejera

Remedios Ruiz Maciá
Directora Global de Supervisión y
Consolidación de Riesgos en Banco
Santander
Consejera del Banco Santander
Totta

Consejero

Alain Van Groenendael
Presidente BNP Paribas Personal
Finance

Consejero

Alain Van Groenendael
Presidente BNP Paribas Personal
Finance

Consejero

Michel Falvert
Director Grandes Acuerdos BNP
Paribas Personal Finance

Consejero

Michel Falvert
Director Grandes Acuerdos BNP
Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración

Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y
Compliance Officer de UCI

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.

**Administrador de la
Sociedad**

Dylan Leworthy Boyle
Director Administrativo y Financiero
Companhia Promotora UCI SA

**Administrador de la
Sociedad**

**Carlos Joao Lourenço Nisa de
Brito Vintem**
Director Comercial

Companhia
Promotora
UCI., S.A.

UCI Hellas Credit
and Loan Receivables
Servicing Company, S.A.

Presidente

Jose Antonio Carchedi

Vicepresidente

Roberto Colomer Blasco
Director General UCI

Consejero

Luis Felipe Carchedi
Director General Companhia
Promotora UCI, S.A.

Consejero

Pedro Megre
Director General UCI Portugal

Administrador

Dylan Leworthy Boyle
Director Administrativo y Financiero

Presidente

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal

Consejero Delegado

Aristidis Arvanitakis

Consejero

Dominique Bernard Marie
Servajeau
Socio Director de Bedor
Excem

Comité de Dirección y Ejecutivo

A 10 de abril de 2018.

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

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal

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

Fernando Delgado Saavedra
Director de Marketing

Francisco José Fernández Ariza
Director de Servicios Profesionales

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

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

Greg Delloye
Director de Riesgo y Financiero

José Portela
Director de Clientes

Luis Nunes
Director General Comprarcasa

Pedro Pereira
Director de Marketing

Carlos Vintem
Director Comercial y Marketing

UCI Hellas Credit
and Loan Receivables
Servicing Company, S.A.

Comité Ejecutivo

Aristidis Arvanitakis
Consejero Delegado

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal

Thanasis Diorelis
Director de Posventa y
Comercialización de Inmuebles

Christos Gramatikopoulos
Director Administrativo y Financiero

Thanasis Philipppou
Director de Operaciones y
Recuperaciones

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 Edificio Ejesur, planta 7ª
28045 Madrid

Alicante

Avda. Maisonave, 19 - 4º A
03003 Alicante

Almería

General Tamayo, 1 - 2ª Plta.
04004 Almería

Barcelona

Pº de Gracia, 6, 4º, 1ª
08007 Barcelona

Av. Gran Vía, 16-20, 4º A
08902 Hospitalet

Av. Francesc Maciá, 30, Torre A, 2º 2ª
08206 Sabadell

Castellón

Mayor, 94, 4º
12001 Castellón

Córdoba

Pza. de las Tendillas, 5 - 1º
14002 Córdoba

Gijón

Celestino Junquera, 2 ofc. 17
33202 Gijón

Jerez

Marqués de Casa Domeq, 15, 1º A
11403 Jerez

Las Palmas

Venegas, 2, 1º, ofc. 8, 9, 10
35003 Las Palmas

Madrid

Agencias Norte
Rosario Pino, 14-16, 7º Izq.
28020 Madrid

Agencias Sur
Méndez Álvaro, 56, 2º, espacio 1
28045 Madrid

Reclamaciones
Consuegra, 3
28036 Madrid

Recuperaciones
San Máximo, 9, 1º
28041 Madrid

Málaga

Trinidad Grund, 37 - 1º
29001 Málaga

Murcia

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

Palma

Av. Alejandro Rosselló, 21, 3º
07002 Palma

Sevilla

Balbino Marrón, 6. Ed. Viapol, portal
A, 4º - 15
41018 Sevilla

Valencia

Colón, 60, 6º, C-D
46004 Valencia

Vigo

Colón, 33-35, 5º B
36201 Vigo

Zaragoza

Coso, 33, 3º Q
50003 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

Coimbra

Rua João de Ruão nº12
Torre do Arnado – Piso 8 – Sala A
3000-229 Coimbra

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. Península, 3º Andar Sala 306
4150-146 Porto

Relación de Oficinas Hipotecas.com

España

Barcelona

Rambla Catalunya 20, Entresuelo 2ª
8007 Barcelona

Madrid

Goya 9, 1º Izq
28001 Madrid

Sevilla

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.uci brasil.com.br
www.ucinet.net
www.uciplus.com
www.ucimortgages.com

HIPOTECAS.COM

www.hipotecas.com



CRÉDITO HABITAÇÃO.COM

www.creditohabitacao.com



www.retamarealestate.com


comprarcasa.

www.comprarcasa.com
www.comprarcasa.pt



www.lahipoteca responsable.com

SIRA

www.siralia.com
www.inmocionate.com



Council of Residential Specialists
The Proven Path To Success

www.crsspain.es

