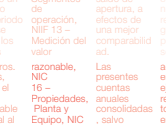
INFORME ANUAL ANNUAL REPORT 2013



ÍNDICE
Index

1

5 Carta del Director General

2

9-15 Principales Magnitudes
16-29 Entorno Económico
30-40 Grupo UCI
41-43 Responsabilidad Social Corporativa

3

47-55 Informe de Gestión
57 Informe de Auditoría
59-137 Cuentas Anuales

4

221 Estructura Organizativa Grupo UCI
223-226 Consejos de Administración
227 Grupo UCI. Comité de Dirección y Comité Ejecutivo
228 UCI Portugal. Comité de Dirección y Comité Ejecutivo
228 UCI Grecia. Comité Ejecutivo
229 Companhia Promotora UCI. Comité Ejecutivo
230-232 Relación de Oficinas UCI
233 Internet

1

Letter from the CEO 5

2

Key Data 9-15
Economic Enviroment 16-29
UCI Group 30-40
Corporate Social Responsibility 41-43

3

Management Report 47-55
Audit Report 139
Annual Accounts 141-217

4

UCI Group Organizational Structure 221
Boards of Directors 223-226
UCI Group. Management Committee and Executive Committee 227
UCI Portugal. Management Committee and Executive Committee 228
UCI Greece. Executive Committee 228
Companhia Promotora UCI. Executive Committee 229
List of UCI Branch Offices 230-232
Internet 233

1

Carta del Director General
Letter from the CEO

2013 was marked by the legal developments and regulatory changes that have had a direct influence on the mortgage loan business in Spain.

The first of these was the ruling of March 2013 passed by the Court of Justice of the European Union with respect to the Spanish foreclosure system. In April 2013 the General Regulatory Office of the Bank of Spain published the new classification criteria for restructured and/or refinanced loans, which has resulted in an appreciable increase in the number of loans classified as doubtful, and finally, in May Law 1/2013, the Protection of Mortgagors, Debt Restructuring and Social Rent Act was passed.

In this context, and in respect to new mortgage operations, responsible low-risk financing was last year's dominant policy, while in the portfolio management area the priority was helping those of our customers experiencing temporary economic difficulties, thereby enabling them to continue fulfilling their loan obligations while keeping possession of their homes, which proved compatible with our active repossessed properties portfolio disinvestment management policy.

2013 saw credit investment fall back slightly, -2.7% with respect to 2012, to end the financial year at 11.192 billion euros of consolidated active mortgage loan balance under management.

However, despite this decrease gross margin rose due, in part, to the results of the operations involving the repurchase of Securitised Bonds from UCI Funds 10 to 17, which was implemented throughout the 2013 financial year.

Finally, following the high provisions for asset write-downs carried out over the last financial year, including an 11.4-million euro year-on-year increase of our generic provisions, the UCI Group's reported a positive consolidated net result of 5.1 million euros with a return on equity (ROE) of 1.2%.

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

Chief Executive Officer

1

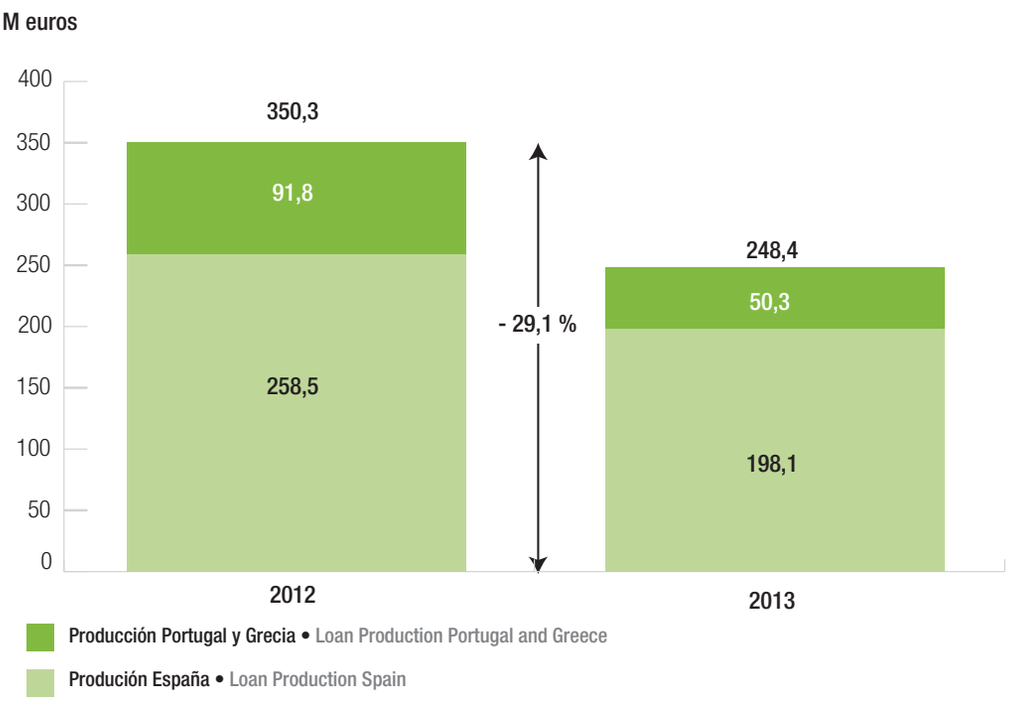
Carta del Director General
Letter from the CEO

RATIOS DE GESTIÓN CONSOLIDADOS • CONSOLIDATED MANAGEMENT RATIOS

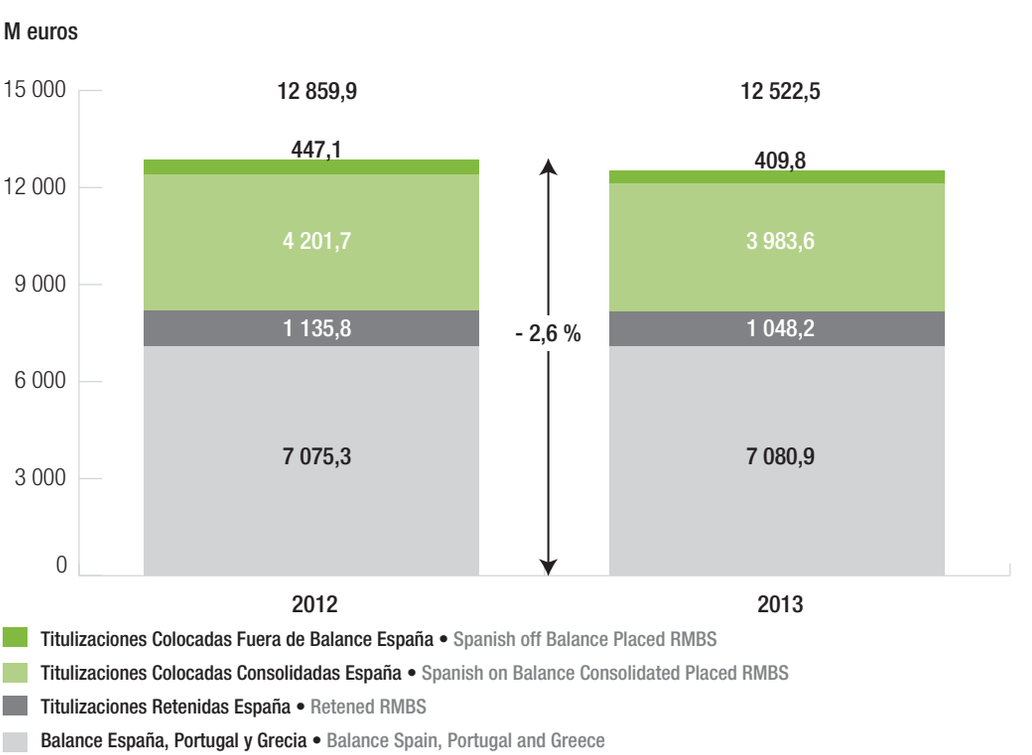
	euros 2013	euros 2012	Variación Variation
Capital Suscrito (M) • Suscribed Capital (M)	98	98	0,0
Reservas (Tier 1 + resultado ejercicio N) • Reserves (Tier 1)	343,6	338,8	4,8
Total Tier 1 Computable • Total Tier 1	441,6	436,8	4,8
Total Tier 2 (Deuda Subordinada + Excesos Genérica) Total Tier 2 Subordinated Debt (Tier 2)	79,8	56,9	22,9
Total Recursos Propios (M) Tier 1+ Tier 2 • Total Equity (M) Tier 1+ Tier 2 (1)	521,4	493,7	27,6
Coeficiente de Solvencia (Tier 1) • Equity Ratio (Tier 1) (1) (2)	7,27%	7,45%	-0,2%
Coeficiente de Solvencia (Total) • Equity Ratio (Total) (2)	8,59%	8,43%	0,2%
R.O.E.	1,2%	2,6%	-1,4%
Activos Dudosos > 90 días Gestionados (M) sin "Subjetivos" NPL's > 90 days not Including Subjective Non-performing Loans (M)	1 428,9	1 351,9	77
Activos Dudosos "Subjetivos" (M) • NPL's Subjective Non-performing Loans (M)	549,5	0,0	549,5
Stock de Inmuebles Adjudicados Gestionados (España, Portugal y Grecia) Nº Repossessed Homes Under Management (Spain, Portugal and Greece)	4 813	4 435	378
Total Provisiones Cartera Crediticia (M) • Total Provisions on Loans (M)	475,8	347,7	128,1
Total Provisiones Genéricas (M) • Total Generic Provisions (M)	39,8	28,4	11,4
Total Provisiones Subestándar (M) • Total Substandard Provisions (M)	29,3	24,1	5,2
Total Provisiones Específicas (M) sin "Subjetivos" Total Specific Provisions Not Including Subjective Non-performing Loans (M)	364,3	295,2	69,1
Total Provisiones Específicas (M) "Subjetivos" Total Specific Provisions Subjective Non-performing Loans (M)	42,5	0,0	42,5
Total Provisiones Inmuebles (M) • Total Provisions on Repossessed Homes (M)	143	133,1	9,9
Total Provisiones (M) • Total Provisions (M)	618,8	480,8	138
% NPL's/Gestionados (Balance + Titulizados) > 90 días sin contar "Subjetivos" % NPL's on Loans Managed (Balance Sheet + Securitized) > 90 days Not Including Subjective Non-performing Loans	11,41%	10,51%	8,6%
Tasa Cobertura Dudosos > 90 días + Inmuebles NPL > 90 days + Repossessed Homes Coverage	25,7%	22,7%	3%
Ratio de Eficacia Consolidado • Cost Income	18,4%	18,5%	-0,1%

(1): Incorporación del resultado en diciembre de 2013 • Adding at december 2013 profits
(2): Basilea 2 Versión Estándar + Riesgo Operacional Básico • Basel 2 Standard Version + Basic Operational Risk

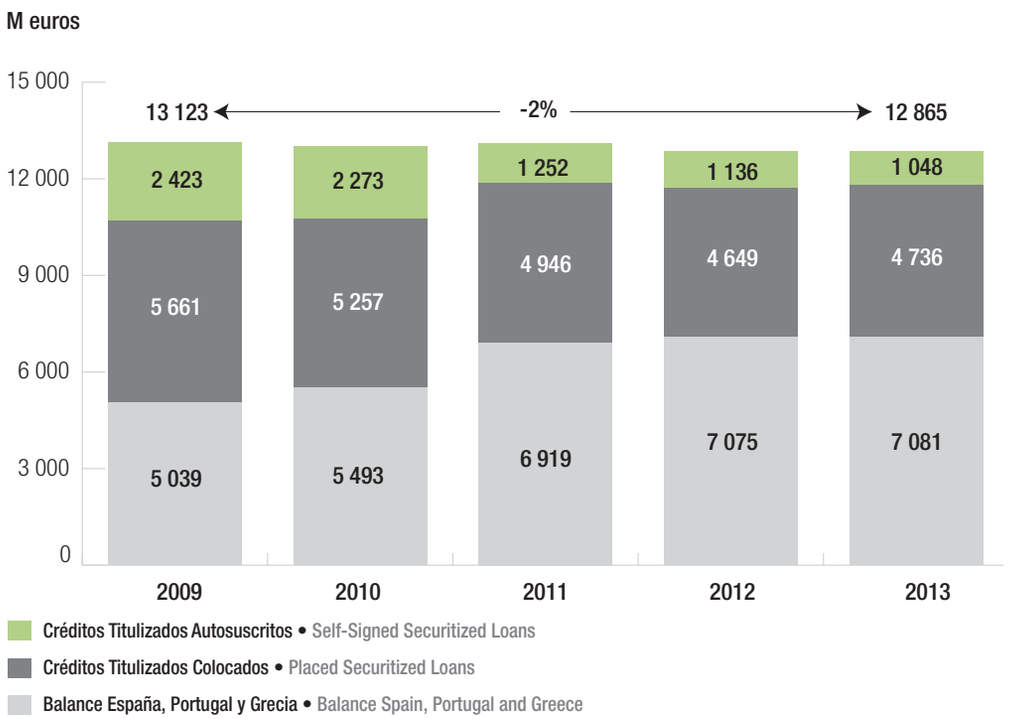
PRODUCCIÓN CONSOLIDADA • CONSOLIDATED PRODUCTION



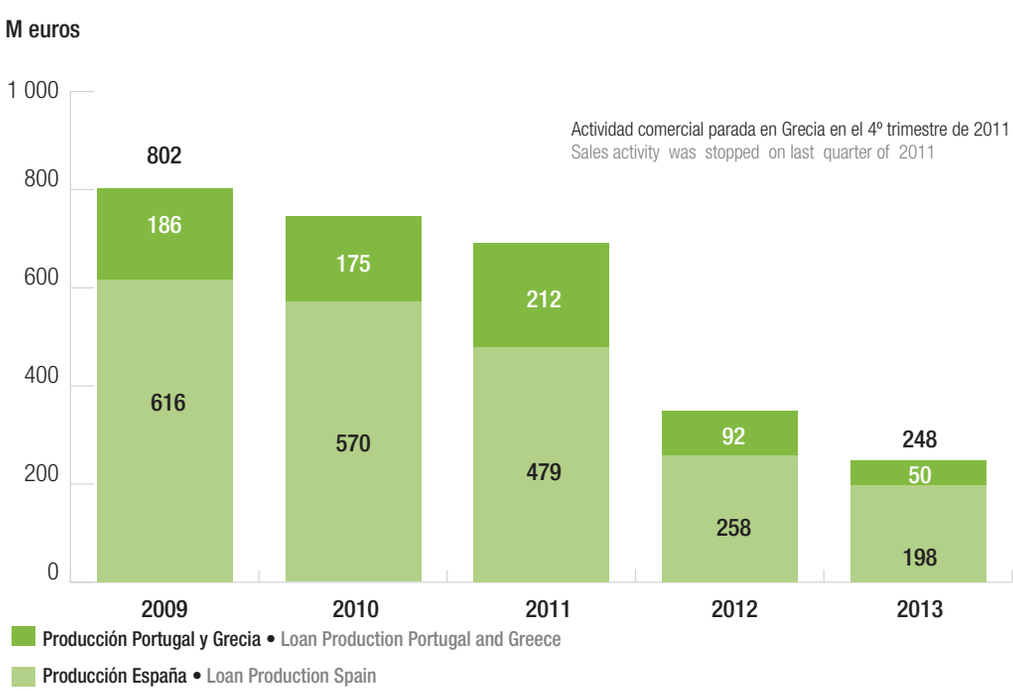
SALDOS GESTIONADOS CONSOLIDADOS • TOTAL CONSOLIDATED MANAGED LOANS



EVOLUCIÓN DEL SALDO VIVO GESTIONADO • MANAGED LOANS EVOLUCIÓN



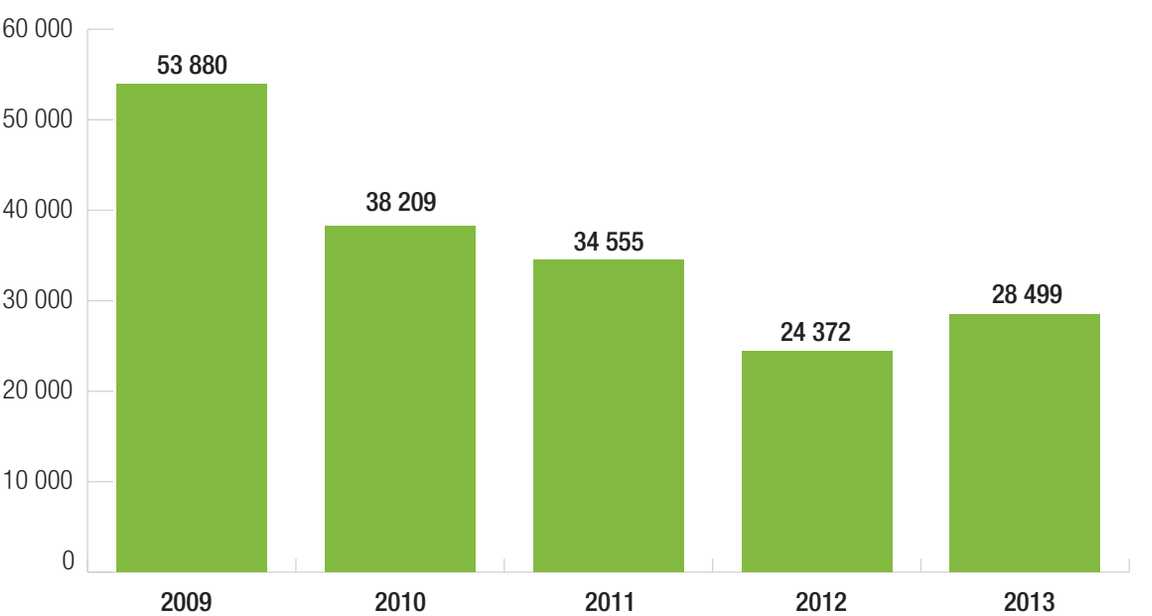
EVOLUCIÓN DE LA PRODUCCIÓN NUEVA • NEW PRODUCTION EVOLUTION



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

* Incluyendo ETT's • Included Temporay Employees

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



ENTORNO ECONÓMICO
The Economic Environment

Entorno Mundial

El ejercicio económico 2013 se ha caracterizado por la incipiente recuperación económica, la recuperación de los mercados financieros y una gran heterogeneidad en las dinámicas de crecimiento.

En este sentido, el año ha estado marcado por la disparidad entre las principales economías mundiales. Según indica el FMI en el resumen del informe de previsiones económicas World Economic Outlook la recuperación continúa y con carácter general los países avanzados se están fortaleciendo gradualmente mientras que el crecimiento de los mercados emergentes se ha desacelerado.

Asimismo, los flujos de comercio están repuntando, y las economías avanzadas mejorando en el contexto de ausencia de presión inflacionista y de disminución de la incertidumbre. El crecimiento del PIB Mundial se situó en 2013 en el 3%. En este proceso han tenido gran relevancia los estímulos monetarios de los bancos centrales de los países desarrollados.

El mercado de divisas se ha caracterizado por la fortaleza del euro y la depreciación del dólar y el yen, fruto de las inyecciones de liquidez de la Reserva Federal y del Banco de Japón para impulsar las exportaciones y el crecimiento de sus economías. El cambio a cierre de 2013 se situó en 1,3791 dólar US/euro y 144,72 yen/euro respectivamente, lo que en el caso del yen japonés supone una depreciación de cerca del 20% con respecto al año anterior.

Unido a ello, los mercados bursátiles internacionales han tenido un cierre positivo, índices como Dow Jones, S&P 500 y el Dax han cerrado 2013 con máximos históricos, mientras que algunos de los emergentes, como Brasil, Rusia y China cerraron en negativo.

The Worldwide Environment

The 2013 financial year will be remembered for the first signs of economic recovery, the revival of the financial markets and the great diversity of the dynamics of growth.

In this respect, the year was marked by the disparity between the world's principal economies. According to that indicated by the IMF in the summary of the World Economic Outlook Report, the recovery is continuing and, in general, the developed countries are gradually becoming stronger while emerging market growth is slowing down.

Likewise, trade flows are on the increase, and the developed economies are improving in the absence of inflationary pressure and increasingly less uncertainty. In 2013 world GDP grew by 3%. An extremely relevant factor in this process were the monetary stimuli introduced by the central banks of the developed countries.

The outstanding feature of the foreign exchange market was the strength of the euro and the depreciation of the dollar and the yen, a result of the injections of liquidity by the Federal Reserve and the Bank of Japan in an attempt to boost exports and the growth of their economies. At the end of the 2013 financial year the exchange rate stood at 1.3791 US dollars/euro and 144.72 yen/euro respectively, which in the case of the Japanese yen represents a depreciation of almost 20% with respect to the previous year.

Meanwhile, the international stock markets ended last year on a positive note, with indices such as the Dow Jones, S&P 500 and the DAX closing 2013 with record highs, while a number of those of the emerging economies, like Brazil, Russia and China, closed down on 2012.

	PIB % Media Anual Average GDP				Crecimiento Anual Bolsas Annual Growth Stock Exchange			Inflación Anual Annual Inflation				Desempleo-Media Anual Unemployment-Annual Average			
	2010	2011	2012	2013	11/'10	12/'11	13/'12	2010	2011	2012	2013	2010	2011	2012	2013
EE.UU. (a)	2,4	1,8	2,8	1,9	6%	7%	27%	1,5	3,0	1,7	1,5	9,6	8,9	8,1	7,4
Japón	4,7	-0,4	1,4	1,5	-17%	23%	57%	0,0	-0,2	-0,1	1,6	5,1	4,6	4,4	4,0
Zona EURO	1,9	1,6	-0,6	-0,4	-17%	14%	18%	2,2	2,7	2,2	0,8	10,1	10,2	11,4	12,1
Alemania (a)	4,0	3,4	0,9	0,5	-15%	29%	25%	1,9	2,3	2,0	1,2	7,1	6,0	5,5	5,3
Francia (a)	1,6	2,0	0,0	0,3	-17%	15%	18%	2,0	2,7	1,5	0,8	9,7	9,6	10,2	10,8
España (a)	-0,3	0,1	-1,6	-1,2	-13%	-5%	21%	3,0	2,4	2,9	0,2	20,1	21,7	25,1	26,4
Portugal	1,9	-1,3	-3,2	-1,4	-28%	3%	16%	2,4	3,5	2,1	0,2	12,0	12,9	15,9	16,5
Grecia	-4,9	-7,1	-7,0	-3,9	-52%	33%	28%	5,2	2,2	0,3	-1,8	12,5	17,7	24,3	27,3

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

En este contexto internacional, Estados Unidos experimentó un crecimiento económico moderado durante 2013, con un aumento del PIB del 1,9% frente al 2,8% del año anterior. La contracción fiscal y la baja confianza relativa de consumidores y negocios han marcado el ejercicio 2013. Sin embargo, en la parte positiva se ha producido una mejora en el mercado laboral, un desapalancamiento gradual de la deuda y ganancias en los precios de los activos, que han animado el consumo y el crecimiento de la inversión residencial.

La Reserva Federal a fin de incentivar la economía y el crédito mantuvo durante todo 2013 la política de compras mensuales de instrumentos financieros por valor de 85.000 millones de dólares, invertidos principalmente en bonos del Tesoro y deuda hipotecaria. Ante la mejora de datos macroeconómicos, la Reserva anunció en diciembre de 2013 el inicio del 'tapering' o reducción de las compras netas.

Siguiendo este proceso de mejoría, Japón, por su parte, consolida la salida de la recesión, impulsada por el fuerte crecimiento de las exportaciones, la creciente confianza del consumidor, el aumento del empleo y el repunte de la inversión empresarial. El crecimiento del PIB en 2013 fue de un 1,7%. Esta expansión ha sido respaldada por un fuerte estímulo monetario y un paquete fiscal que se espera continúe en 2014.

No obstante, y aunque los escenarios de las economías emergentes no han tenido un comportamiento homogéneo, en términos generales han sufrido una desaceleración caracterizada por la volatilidad financiera y presión inflacionista fruto de la depreciación cambiaria.

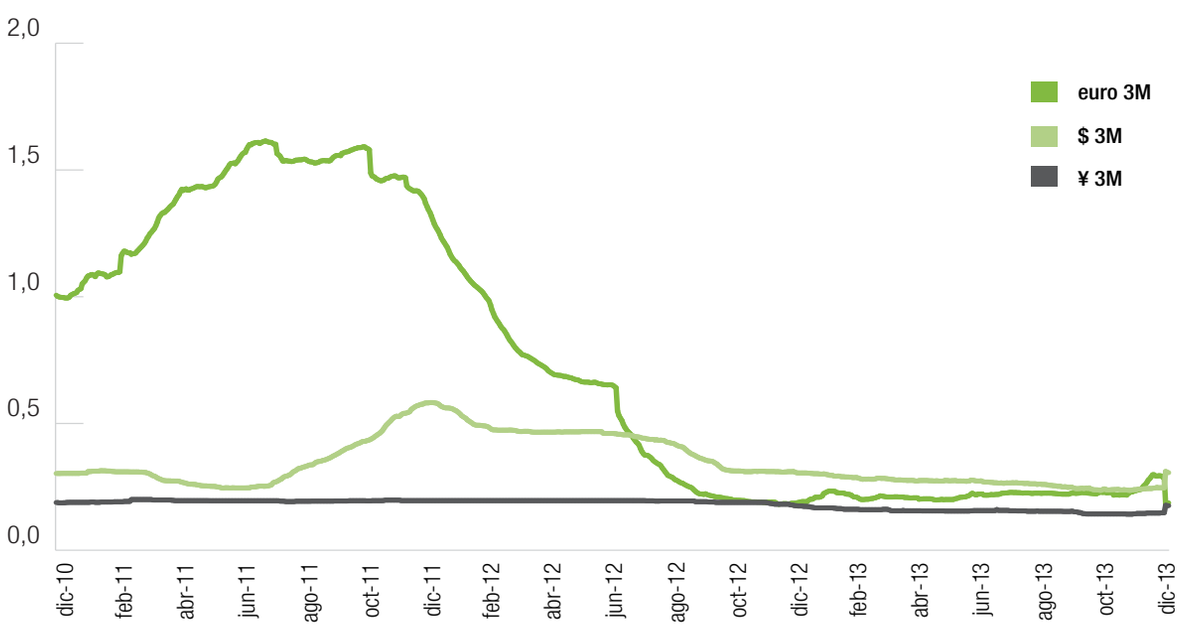
In the international arena, the United States underwent moderate economic growth in 2013, with GDP rising by 1.9% as against the 2.8% of the previous year. Fiscal contraction and the low confidence shown by consumers and businesses was the outstanding feature of the 2013 financial year. However, on the positive side there was a fall in unemployment, a gradual deleveraging of the national debt and asset price earnings, all of which encouraged consumption and the growth of residential investment.

In an attempt to boost the economy and encourage lending, throughout 2013 the Federal Reserve maintained the policy of purchasing, on a monthly basis, financial instruments to the value of 85 billion dollars, which were mainly invested in treasury bonds and mortgage debt. In response to the improvement in the macroeconomic data, in December 2013 the Fed announced the tapering or reduction of its net purchases.

In line with this improvement, Japan, for its part, came out of recession due mainly to strong export growth, increased consumer confidence, a drop in unemployment and a rise in corporate investment. In 2013 Japanese GDP grew by 1.7%. This expansion was backed by a strong monetary stimulus and a fiscal package that is expected to remain in force in 2014.

However, and despite varied performance levels being reported among the emerging economies, in general terms they tended to experience a slowdown characterised by financial volatility and inflationary pressure as a result of exchange depreciation.

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



ENTORNO ECONÓMICO
The Economic Environment

La economía China experimentó durante 2013 un incremento interanual del PIB del 7,7%, con ello se mantuvo el crecimiento del ejercicio anterior. El flujo de crédito ha contribuido al mantenimiento de la actividad.

América Latina con un crecimiento del PIB del 2,6%, un 0,4% menos que el año anterior, estuvo marcada por una fuerte desaceleración de la inversión y de una leve caída del consumo privado.

Brasil, terminó el ejercicio con un incremento del PIB del 2,3%, fruto de la desaceleración de la inversión, el endurecimiento monetario del Banco Central de Brasil así como del incremento del IPC (del 5,9% en 2013).

En todo este proceso heterogéneo de las principales economías mundiales, la zona euro en 2013 se ha caracterizado por su débil recuperación económica. Esta es fruto de varias circunstancias como la contribución significativa del sector exterior, la recuperación de la confianza, la reducción de la incertidumbre internacional así como la estabilización de la situación financiera. En el capítulo negativo se mantuvieron los elevados niveles de endeudamiento y la fragmentación financiera. El PIB pasó de un -0,7% en 2012 a un -0,4% en 2013. Situación que se explica por la evolución de las economías con más peso en la Unión, por un lado por el crecimiento de Alemania y Francia y, por otro la reducción de las caídas del PIB experimentadas por España e Italia con respecto a ejercicios anteriores.

El ejercicio 2013 ha estado marcado por los bajos tipos de interés, la moderación de la inflación en la zona y la caída de la prima de riesgo de las denominadas economías periféricas.

In 2013 Chinese GDP underwent a year-on-year increase of 7.7%, thereby maintaining the growth of the previous financial year. The flow of credit contributed towards the maintaining of activity.

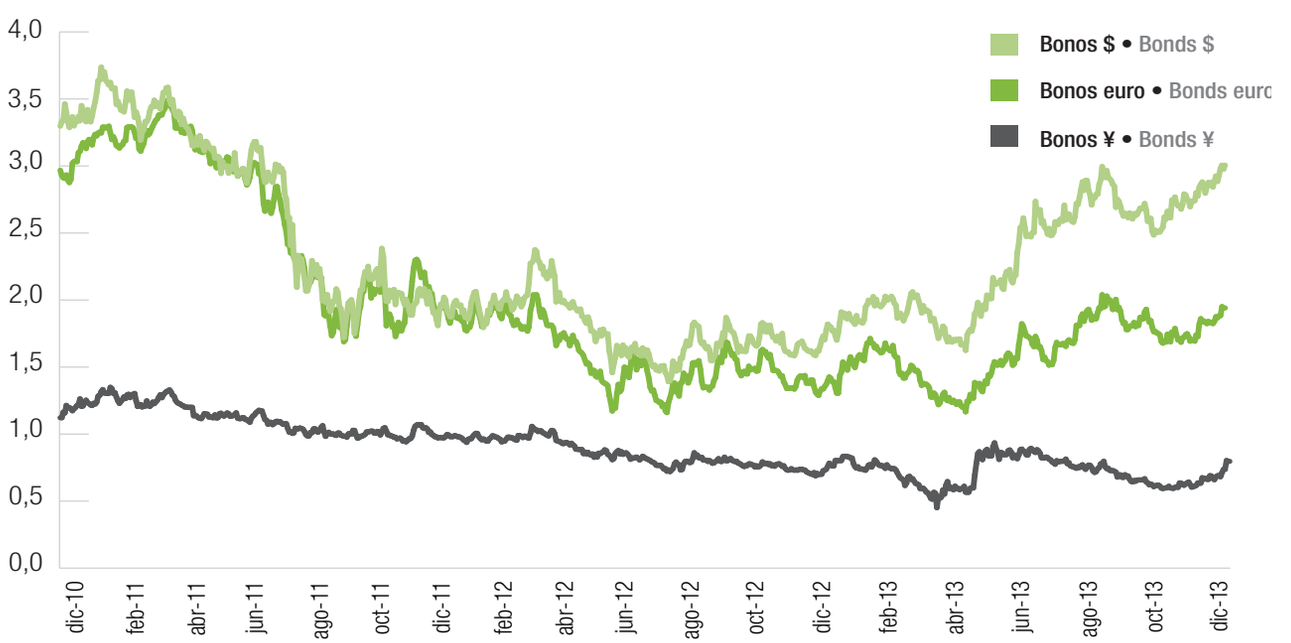
Latin America's global GDP grew by 2.6% last year, 0.4% less than in 2012, and the region was affected by a substantial slowdown in investment and a slight drop in private consumption.

Brazil ended the financial year reporting a 2.3% growth of its GDP, with this drop being put down to the slowdown of investment, the monetary policy implemented by the Central Bank of Brazil and the rise of the CPI (which ended 2013 at 5.9%).

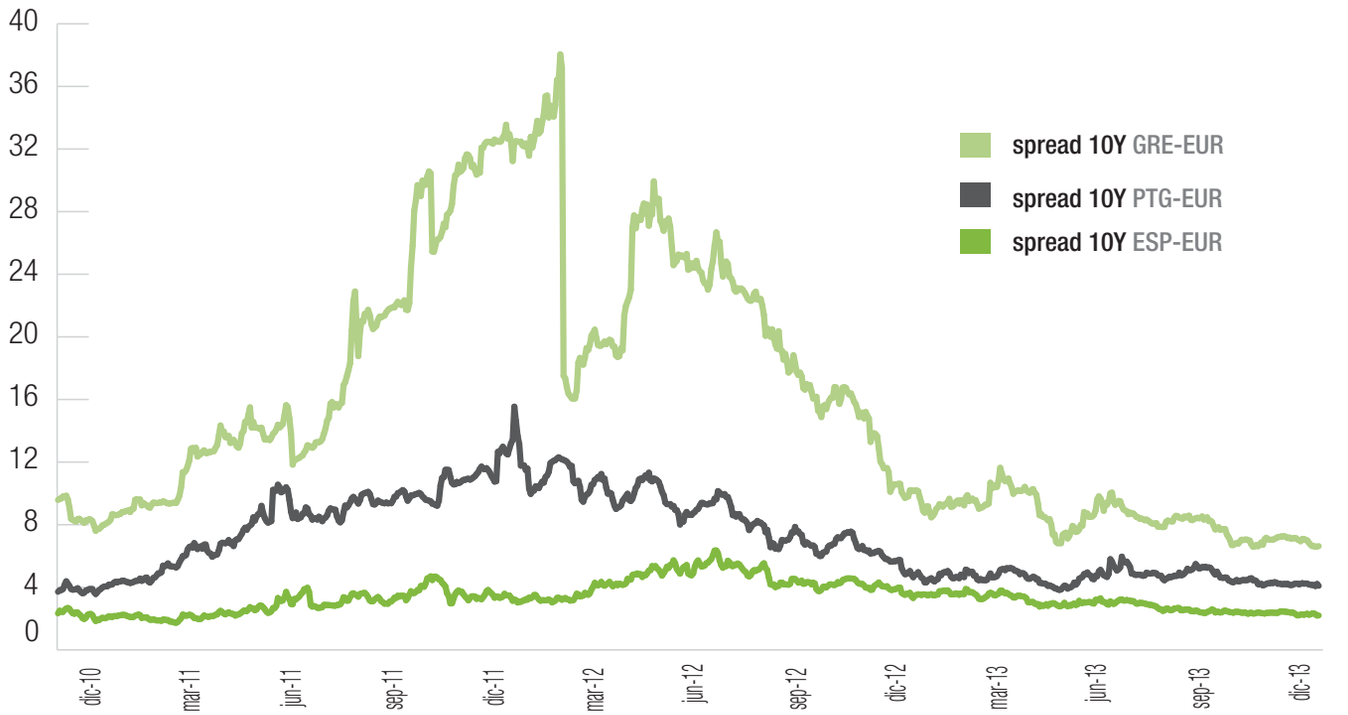
Against a backdrop of the disparate performances reported by the main world economies, in 2013 the Eurozone will be remembered for the weakness of its economic recovery. The significant contribution of foreign trade, a recovery of confidence, a lowering of international uncertainty and the stabilisation of the financial situation were cancelled out by the continued high levels of debt and financial fragmentation. In 2013 GDP closed at -0.4% as compared with -0.7% in 2012. This can be explained by the development of the strongest economies within the monetary union, namely Germany and France, and the fact that Spanish and Italian GDP fell by less than in previous financial years.

Other factors for which the 2013 financial year will be remembered in the Eurozone are low interest rates, moderate inflation and the fall of the risk premium in the so-called peripheral economies.

TIPOS A LARGO PLAZO 10 AÑOS • LONG TERM 10 YEARS INTEREST RATE



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



En este sentido, la prima de riesgo española, que se situaba en 400 puntos básicos en 2012, cerró 2013 en 223, lo que la situó en niveles de junio de 2011. Paralelamente, la prima italiana bajó de 322 en 2012 a 221 puntos básicos. También en 2013 concluyeron exitosamente los programas de ayuda financiera a Irlanda y la recapitalización del sector financiero en España.

El BCE ha mantenido la estrategia de bajos tipos de interés y ha orientado gran parte de su actividad a reducir la fragmentación de los mercados financieros que sufre la zona Euro.

España

La economía española estuvo marcada en 2013 por una paulatina mejora. La relajación de los mercados financieros, la normalización de flujos de financiación externa, la mejora de la confianza y del mercado de trabajo impactaron positivamente en los indicadores económicos en el segundo semestre. No obstante, el año estuvo marcado por tasas negativas de crecimiento que se situó en -1,2% en el conjunto de 2013.

Durante este periodo la caída de la demanda nacional fue de un 2,8%, aunque desde el verano comenzó a reducir su ritmo de contracción. Desde el tercer trimestre el consumo privado comenzó a experimentar una variación al alza.

In this respect, the Spanish risk premium, which stood at 400 base points in 2012, ended 2013 at 223, putting it at levels last seen in June 2011. Meanwhile, the Italian premium fell from its 2012 figure of 322 to 221 base points. 2013 also ended on a high as regards the Irish financial aid programme and the recapitalisation of the financial sector in Spain.

The ECB continued with its strategy of low interest rates and directed much of its activity into reducing the fragmentation of the financial markets that had previously undermined the Eurozone.

Spain

For the Spanish economy 2013 will be seen as a year of gradual improvement. The financial markets began to relax, overseas financing rose to its normal levels, and an improvement in confidence and the employment market had a positive impact on economic indicators during the second half of last year. However, the year will also be remembered for its negative growth rates, which stood at -1.2% in 2013 as a whole.

In 2013 domestic demand fell by 2.8%, although from the summer onwards it began to contract more slowly. In fact, private consumption began to grow as of the third quarter.

La demanda exterior experimentó un crecimiento de venta de bienes al resto del mundo, junto con un gran crecimiento en el sector del turismo.

Es reseñable la entrada en vigor del Real Decreto Ley 16/2013 con el objetivo de favorecer la contratación estable y mejorar la empleabilidad de los trabajadores.

Asimismo, 2013 se caracterizó por la estabilidad de los precios, siendo la tasa interanual del 0,3% a cierre del ejercicio, fruto entre otras causas de la finalización de los efectos de la subida del IVA de años precedentes.

La finalización de la reestructuración del sistema financiero, el notable descenso de las primas de riesgo, y la consolidación fiscal, han permitido mantener el déficit público en valores similares a 2012, que según datos del Banco de España se situó en el 6,6% del PIB, propiciando la revisión al alza de la calificación de la deuda soberana de negativa a estable.

Además, con el fin de sostener a medio plazo el sistema de pensiones, entraron en vigor dos leyes de política fiscal: la Ley Orgánica de Creación de la Autoridad Independiente de Responsabilidad Fiscal y la Ley Reguladora del Factor de Sostenibilidad y del Índice de Revalorización del Sistema de Pensiones de la Seguridad Social.

Foreign demand grew, causing the sale of goods abroad to rise, and the tourist sector enjoyed massive growth.

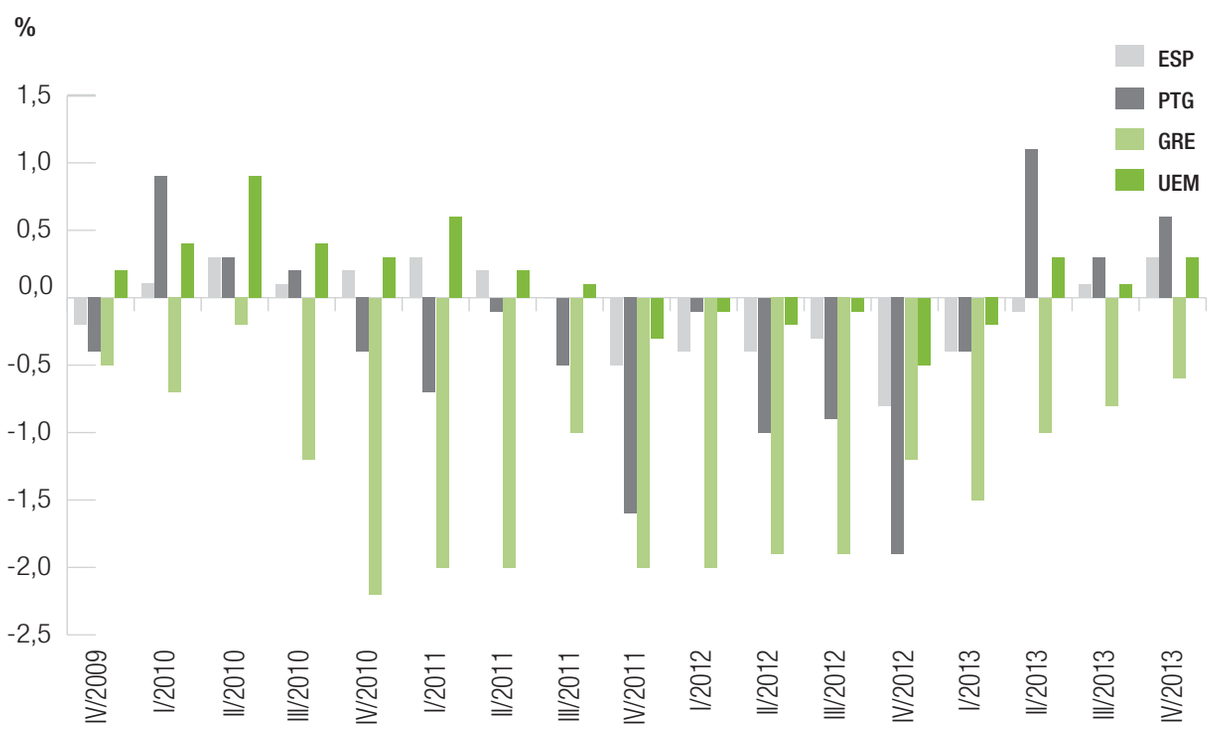
One event worth mentioning here is the entry into effect of Royal Decree-Law 16/2013, which was passed in order to encourage contract-of-employment stability and to improve worker employability.

2013 was also noteworthy for the stability of prices, with the year-on-year rate standing at 0.3% at the close of the last financial year as a result, among other factors, of the end of the effects of the VAT rises of previous years.

The completion of the financial system restructuring process, the notable drop of risk premiums combined with the fiscal consolidation policy enabled public debt to be kept at values similar to those of 2012. According to data compiled by the Bank of Spain, at the end of 2013 public debt stood at 6.6% of GDP, which led to sovereign debt being upwardly rated from negative to stable.

Furthermore, 2013 saw the entry into force of two fiscal policy laws aimed at the short-term sustainment of the pensions system: the Constitutional Law governing the Creation of the Independent Fiscal Responsibility Authority and the Law regulating the Sustainability Factor and the Social Security Pensions System Revaluation Index.

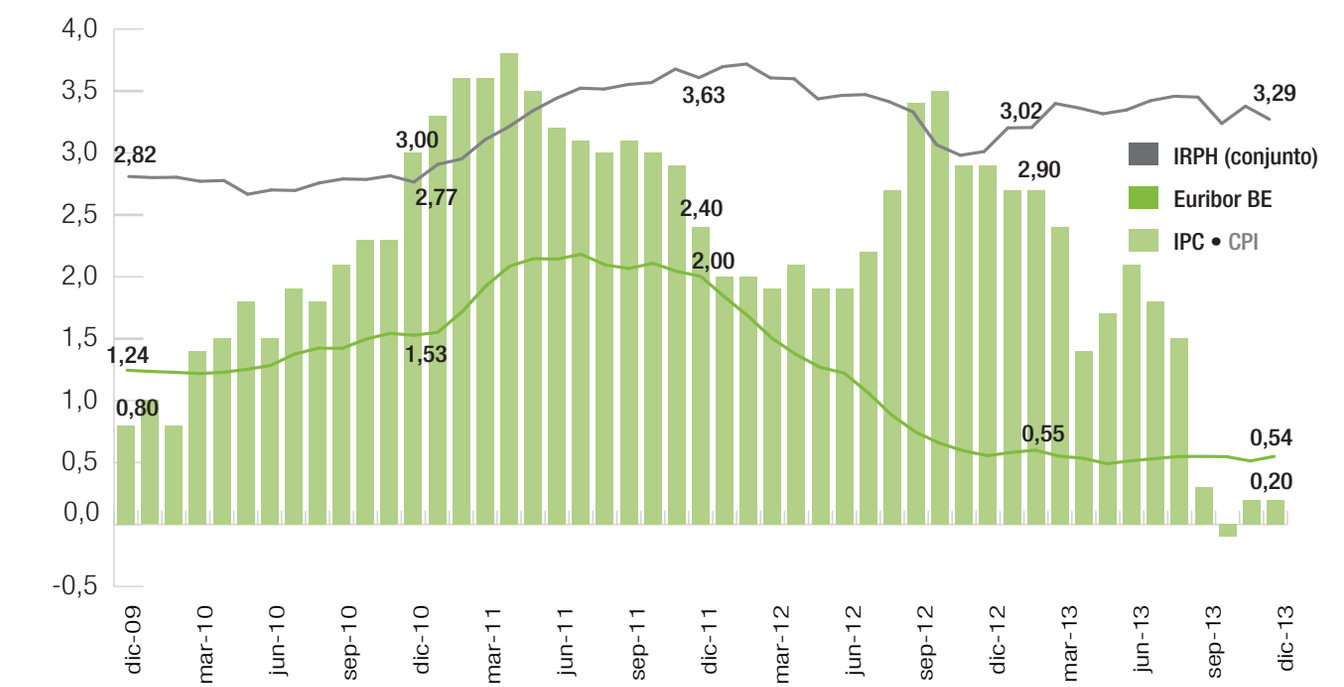
VARIACIÓN TRIMESTRAL DEL PIB • QUARTERLY VARIATION GDP



Fuente • Source: Eurostat

TIPOS DE CAMBIO • FOREX

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



Mercado Hipotecario e Inmobiliario

El mercado crediticio estuvo marcado por la continuidad en la corrección de los desequilibrios de la oferta y la demanda, además la oferta estuvo limitada por el proceso de saneamiento y recapitalización financiera.

Durante 2013 la formalización de préstamos hipotecarios se redujo un 26% con respecto a 2012, pasando de 328.490 a 242.093 préstamos hipotecarios nuevos.

El descenso del saldo vivo hipotecario fue más moderado en el crédito hipotecario a los hogares, de manera que ha aumentado su peso relativo sobre el total del crédito hipotecario, representando el 70%.

Conforme a las cifras del Ministerio de Fomento, los precios de la vivienda libre cerraron 2013 con una reducción anual de un 4,2%, inferior al 10% de 2012. El precio medio del metro cuadrado construido de la vivienda libre se situó a finales de 2013 en 1.466,9 euros. A diferencia del año anterior, ciertas comunidades experimentaron aumentos de precios, Islas Canarias (0,3), Galicia (0,5), Comunidad de Madrid (2,1%) e Islas Baleares (3,6%). Frente a ellas, entre las que acusaron mayores descensos se situaron La Rioja (16,4%), Castilla La Mancha (12,3%), Cantabria (12,2%) y Aragón (11,5%).

The Real Estate and Mortgage Market

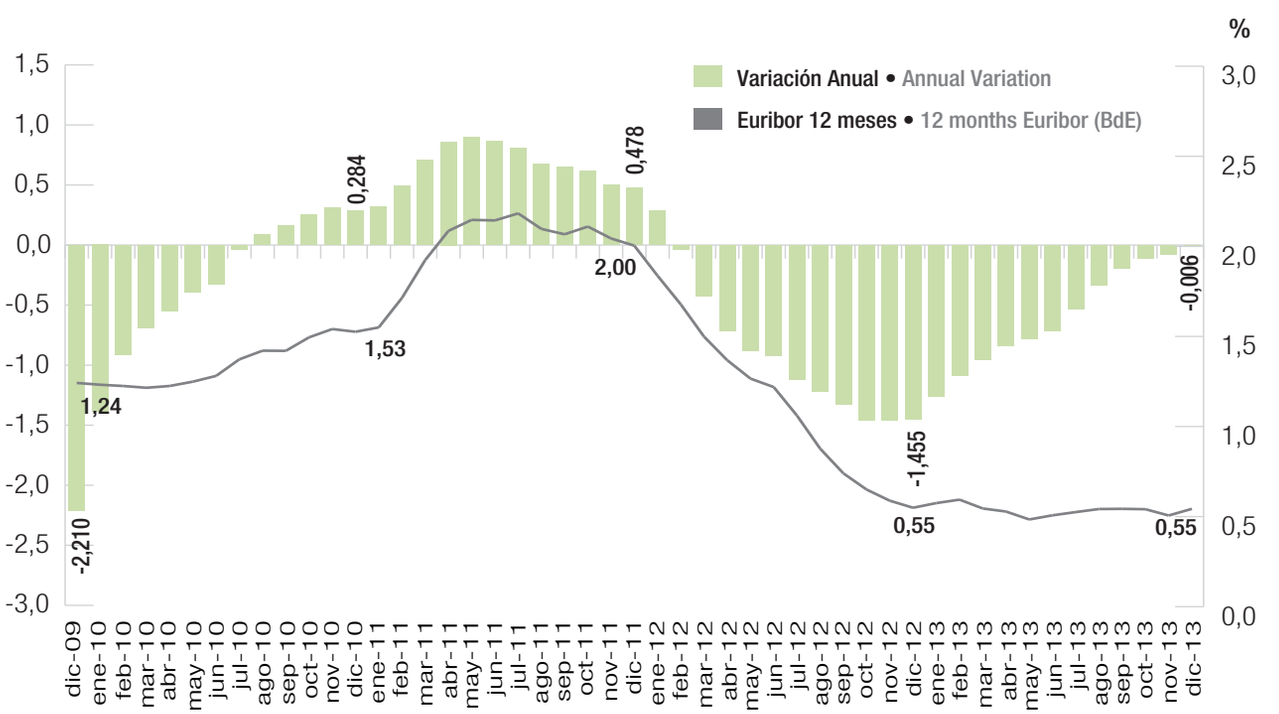
The mortgage loans market was marked by a continued rebalancing of supply and demand, with the offer being further limited by the financial levelling out and recapitalisation process.

In 2013 twenty-six percent fewer mortgage loans were taken out than in 2012, namely 242,093 new mortgages as against 328,490.

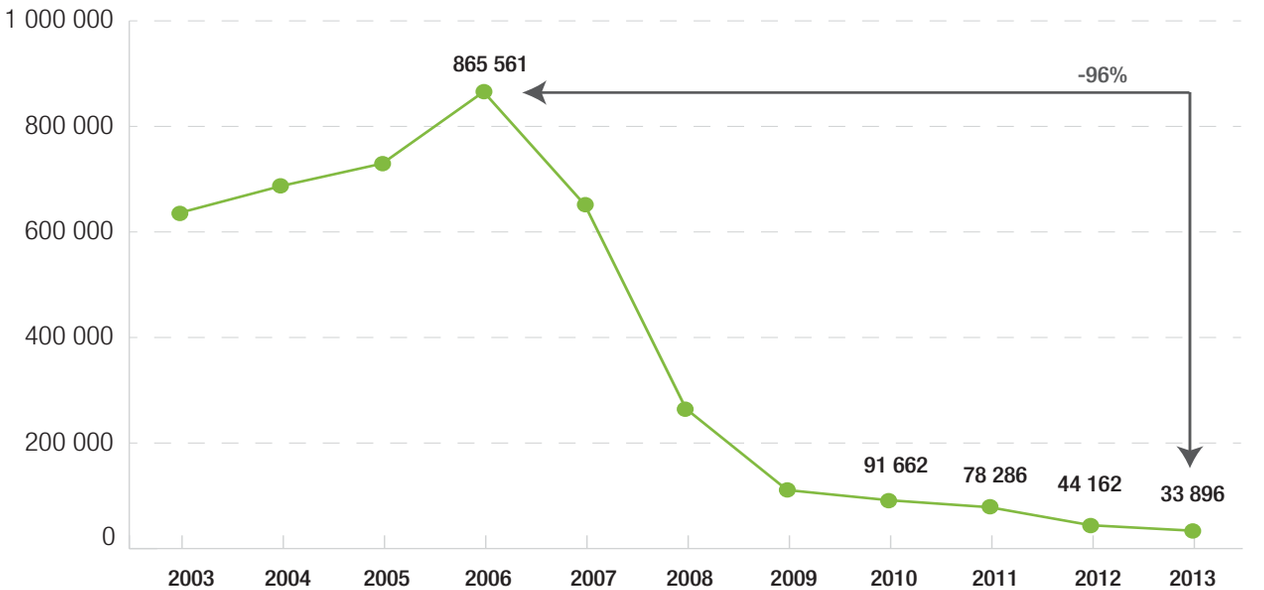
The drop in the active mortgage loan balance was less pronounced with respect to domestic mortgage loans, meaning an increase in their relative weight, which took them up to 70% of all mortgage loans granted.

According to the figures published by the Ministry for Development, freehold property prices ended 2013 at 4.2% down on those of the previous year and therefore below the 10% reported for 2012. The average constructed square metre price of freehold dwellings closed 2013 at 1,466.9 euros. As opposed to the previous year, a number of Spain's autonomous regions experienced prices rises, namely The Canary Islands (0.3%), Galicia (0.5%), Madrid (2.1%) and The Balearic Islands (3.6%). On the other hand, those regions to suffer the most severe price reductions were La Rioja (16.4%), Castilla La Mancha (12.3%), Cantabria (12.2%) and Aragon (11.5%).

VARIACIÓN INTERANUAL EURIBOR • EURIBOR ANNUAL VARIATION (BANCO DE ESPAÑA)



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



Fuente • Source: Mº de Fomento

Según datos proporcionados por AIAF, a lo largo de 2013 el volumen de nuevos títulos hipotecarios admitidos a cotización (cédulas hipotecarias y activos hipotecarios titulizados) experimentó un descenso respecto al año anterior, pasando de un volumen total emitido de 107.363 millones de euros en 2012 a 34.927 millones en 2013.

Las cédulas hipotecarias fueron el instrumento de refinanciación utilizado mayoritariamente en 2013, representando un 73% del total de títulos admitidos a cotización, con un volumen total emitido de 25.400 millones de euros.

En el conjunto del año, se emitieron un total de 9.528 millones de euros en Bonos de Titulización de Activos con garantía hipotecaria, aproximadamente tres veces más que en 2012.

A pesar de ello el saldo vivo de títulos hipotecarios en circulación de las entidades de crédito se redujo hasta los 450.944 millones, un 14% por debajo de sus niveles de 2012, consecuencia del proceso de desapalancamiento del sector.

La morosidad del crédito hipotecario residencial español fue a diciembre de 2013 del 5,67%, superior al 3,84% del año anterior, en gran medida consecuencia de la nueva normativa del BdE sobre clasificación y provisionamiento de los créditos reestructurados y refinanciados, aplicable desde el 30 de septiembre de 2013.

According to data provided by the AIAF, throughout 2013 the volume of new mortgage securities traded (mortgage notes and securitised mortgage assets) underwent a decrease with respect to the previous year, going from a total issued volume of 107.363 billion euros in 2012 to 34.927 billion in 2013.

Mortgage notes were the refinancing instrument most used in 2013, representing 73% of all securities traded and amounting to a total issued volume of 25.4 billion euros.

Over the course of the year a total of 9.528 billion euros were issued in the form of Securitised Asset Bonds with a mortgage guarantee, approximately three times more than in 2012.

Despite this, the active mortgage loan balance in circulation among the credit entities fell to 450.944 billion euros, namely 14% below its 2012 level, as a result of the deleveraging process undergone by the sector.

Delinquency as regards residential Spanish mortgage loans to December 2013 stood at 5.67%, higher than the 3.84% of the previous year, with this being mainly due to the new Bank of Spain regulations regarding the classification and provisioning of restructured and refinanced loans, which came into force on September 30, 2013.

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

	Vivienda Nueva • New Home euro/m²						Vivienda de Segunda Mano • Used Housing euro/m²					
	2010	2011	2012	2013	DIF.2013-'12	DIF.2013-'10	2010	2011	2012	2013	DIF.2013-'12	DIF.2013-'10
Andalucía	1 834	1 725	1 591	1 445	-9,2%	-21,2%	1 716	1 605	1 525	1 398	-8,3%	-18,5%
Aragón	1 757	1 645	1 595	1 431	-10,3%	-18,6%	1 867	1 717	1 590	1 401	-11,9%	-25,0%
Asturias	1 809	1 749	1 710	1 670	-2,3%	-7,7%	1 317	1 259	1 219	1 116	-8,4%	-15,3%
Baleares	2 529	2 422	2 120	1 995	-5,9%	-21,1%	2 289	2 069	1 912	1 812	-5,2%	-20,8%
Canarias	1 806	1 700	1 426	1 330	-6,7%	-26,4%	1 760	1 625	1 382	1 234	-10,7%	-29,9%
Cantabria	1 970	1 815	1 772	1 539	-13,1%	-21,9%	2 009	1 924	1 742	1 545	-11,3%	-23,1%
Castilla La Mancha	1 407	1 222	1 118	1 006	-10,0%	-28,5%	1 301	1 139	1 066	940	-11,8%	-27,7%
Castilla-León	1 479	1 390	1 315	1 176	-10,6%	-20,5%	1 265	1 208	1 166	1 056	-9,4%	-16,5%
Cataluña	2 372	2 235	2 148	2 016	-6,1%	-15,0%	2 305	2 105	1 918	1 748	-8,9%	-24,2%
Extremadura	1 186	1 203	1 163	1 060	-8,9%	-10,6%	989	975	964	871	-9,6%	-11,9%
Galicia	1 525	1 465	1 297	1 182	-8,9%	-22,5%	1 320	1 289	1 204	1 144	-5,0%	-13,3%
La Rioja	1 574	1 525	1 501	1 366	-9,0%	-13,2%	1 302	1 202	1 172	1 069	-8,8%	-17,9%
Madrid	2 576	2 298	2 125	1 956	-8,0%	-24,1%	2 684	2 475	2 077	1 949	-6,2%	-27,4%
Murcia	1 592	1 481	1 301	1 152	-11,5%	-27,6%	1 360	1 290	1 129	1 001	-11,3%	-26,4%
Navarra	1 844	1 928	1 841	1 659	-9,9%	-10,0%	1 854	1 798	1 704	1 545	-9,3%	-16,7%
País Vasco	2 803	2 725	2 605	2 457	-5,7%	-12,3%	2 813	2 690	2 447	2 232	-8,8%	-20,7%
Valencia	1 631	1 520	1 417	1 309	-7,6%	-19,7%	1 379	1 283	1 193	1 085	-9,1%	-21,3%
Valores Medios Average Price per m²	**1 864**	**1 768**	**1 650**	**1 515**	**-8,2%**	**-18,8%**	**1 737**	**1 627**	**1 495**	**1 362**	**-8,9%**	**-21,6%**

Fuente • Source: Valtecnic Sociedad de Tasación

Portugal

Las medidas de austeridad adoptadas con motivo del MoU (Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy Conditionality) con el Fondo Monetario Internacional, el Banco Central Europeo y la Unión Europea se mantuvieron en 2013, pero con señales de recuperación económica.

Aunque la estimación era que el PIB bajaría un 1,8% en relación a 2012, este comenzó a crecer en los dos últimos trimestres del año.

Lo mismo ocurrió con el desempleo que creció hasta 16,4% en el segundo trimestre, reduciendo en los dos últimos trimestres de 2013.

La inflación cerró el año en 0,172%, muy lejos de los 2,088% de 2012, una vez absorbido el efecto de las subidas del IVA adoptadas en 2012.

Mercado Inmobiliario e Hipotecario

El mercado inmobiliario Portugués mejoró ligeramente en 2013, aumentado el número de transacciones en relación con 2012. De acuerdo con el Market Outlook de APEMIP, en septiembre de 2013 se habían formalizado 85.000 transacciones.

Aunque las transacciones crecieron, el sector de la construcción mantuvo su atonía y en consecuencia el número de viviendas finalizadas volvió a bajar.

Portugal

The austerity measures adopted on the recommendation of the Memorandum of Understanding on Specific Economic Policy Conditionality (MoU) and overseen by the International Monetary Fund, the European Central Bank and the European Union were maintained in 2013, but there were signs of an economic recovery.

Although it was forecast that GDP would fall by 1.8% with respect to 2012, it began to grow during the second half of last year.

The same occurred with unemployment, which had risen to 16.4% in the second quarter before falling back over the last two quarters of 2013.

Inflation ended the year at 0.172%, a far cry from the 2.088% of 2012, once the effect of the VAT increases adopted in 2012 had been absorbed.

The Real Estate and Mortgage Market

The Portuguese real estate market improved slightly in 2013, with more transactions being carried out than in 2012. According to the Market Outlook Report compiled by APEMIP, 85,000 transactions had been executed by September 2013.

Despite this increased number of transactions, construction remained stagnant, and as a result the number of finished homes continued to fall.

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

	Vivienda Nueva • New Home euro/m²						Vivienda de Segunda Mano • Used Housing euro/m²					
	2010	2011	2012	2013	DIF.2013-12	DIF.2013-'10	2010	2011	2012	2013	DIF.2013-12	DIF.2013-'10
Aveiro	840	828	787	757	-3,8%	-9,9%	785	768	745	725	-2,7%	-7,6%
Beja	1 050	1 010	964	924	-4,1%	-12,0%	925	890	868	845	-2,6%	-8,6%
Braga	975	958	907	845	-6,8%	-13,3%	712	668	642	621	-3,3%	-12,8%
Bragança	697	677	625	601	-3,8%	-13,8%	630	622	602	581	-3,5%	-7,8%
Castelo Branco	740	725	687	662	-3,6%	-10,5%	655	638	614	596	-2,9%	-9,0%
Cidade Lisboa	1 975	1 910	1 787	1 710	-4,3%	-13,4%	1 575	1 493	1 398	1 325	-5,2%	-15,9%
Cidade Porto	1 500	1 472	1 375	1 295	-5,8%	-13,7%	1 275	1 245	1 194	1 137	-4,8%	-10,8%
Coimbra	1 140	1 107	1 045	997	-4,6%	-12,5%	910	870	827	788	-4,7%	-13,4%
Évora	1 050	1 035	975	928	-4,8%	-11,6%	750	737	714	694	-2,8%	-7,5%
Faro	1 445	1 435	1 355	1 297	-4,3%	-10,2%	1 220	1 210	1 177	1 152	-2,1%	-5,6%
Grande Lisboa	1 025	998	927	872	-5,9%	-14,9%	825	810	757	723	-4,5%	-12,4%
Grande Porto	965	952	897	852	-5,0%	-11,7%	782	765	737	709	-3,8%	-9,3%
Guarda	770	758	717	685	-4,5%	-11,0%	605	584	554	528	-4,7%	-12,7%
Leiria	875	860	817	778	-4,8%	-11,1%	685	658	627	602	-4,0%	-12,1%
Madeira (R. Autónoma)	1 375	1 365	1 302	1 255	-3,6%	-8,7%	985	965	937	917	-2,1%	-6,9%
Portalegre	880	868	817	798	-2,3%	-9,3%	675	650	634	619	-2,4%	-8,3%
Santarém	800	785	745	722	-3,1%	-9,8%	690	675	632	592	-6,3%	-14,2%
Setúbal	850	845	775	725	-6,5%	-14,7%	675	655	617	591	-4,2%	-12,4%
Viana do Castelo	915	897	837	785	-6,2%	-14,2%	708	669	645	624	-3,3%	-11,9%
Vila Real	938	920	864	828	-4,2%	-11,7%	745	722	702	684	-2,6%	-8,2%
Viseu	875	852	814	782	-3,9%	-10,6%	825	778	745	715	-4,0%	-13,3%
Valores Medios Average Price per m²	**1 032**	**1 012**	**953**	**909**	**-4,6%**	**-11,9%**	**840**	**813**	**779**	**751**	**-3,7%**	**-10,6%**

Fuente • Source: QUALITAS Sociedade de Avaliações Técnicas LDA

La desinversión de los inmuebles de los bancos contribuyeron al crecimiento del número de las transacciones, el sector de la Mediación Inmobiliaria se ajustó a esta nueva realidad aprovechando dichos inmuebles para crecer en su cifra de negocio.

El mercado hipotecario creció por primera vez desde 2010 y cerró el año con un total de 2.049 millones de euros de nuevos préstamos concedidos, lo que supone un incremento del 5,9% en relación a 2012, también relacionado en parte con las ventas de inmuebles de los bancos. La actividad se mantuvo muy constante, con una media mensual de 170 millones de euros de nuevas formalizaciones.

La evolución de los precios de la vivienda se estabilizó según el INE. En media, los precios descendieron un 1,7%, aunque registrándose algunas subidas, como en Lisboa con un crecimiento del 0,1%.

Disinvestment with respect to the properties in the hands of the banks contributed towards this growth in the number of transactions, and the real estate mediation sector adjusted to this new reality and made the most of these properties to boost its turnover.

The mortgage market grew for the first time since 2010 and ended the year with a total of 2.049 billion euros of new loans granted, which translates into an increase of 5.9% in relation to 2012, with this also being partly related with the sales of properties repossessed by the banks. Furthermore, mortgage activity remained extremely constant, with a monthly average of 170 million euros of new loans being granted.

House prices stabilised, and according to the National Statistics Institute they fell by an average of 1.7%, although some increases were reported, such as the 0.1% growth in Lisbon.

Grecia

En el período 2010-2013, el mercado inmobiliario griego mantuvo una continua presión sobre los precios de las propiedades residenciales y comerciales, con un descenso considerable de la demanda y un exceso de oferta.

La reducción de la demanda se puede atribuir principalmente a un aumento del desempleo, a una caída de los ingresos disponibles en los hogares, a las subidas de impuestos de los bienes inmuebles, junto con la escasez de liquidez, mientras que los criterios para la concesión de créditos se endurecieron.

Los precios de la vivienda sufrieron una caída acumulada de un 33,4% entre 2008 y el último trimestre de 2013. Los datos recogidos por las agencias inmobiliarias apuntan a una reducción aún mayor. Las caídas de los precios fueron más fuertes en los dos principales centros urbanos, Atenas con un 35,8 % y Tesalónica con un 37,1 %.

La morosidad del mercado hipotecario griego continuó aumentando hasta situarse en el 25,8% a finales de 2013 en comparación con el 21,8% en diciembre de 2012 o el 15% en 2011.

Durante este periodo de crisis la demanda de los hogares se desplazó hacia propiedades más pequeñas y más asequibles en áreas de coste medio. Por otra parte, como consecuencia del endurecimiento del crédito, el porcentaje de las transacciones en efectivo, y de las aportaciones iniciales para la compra de vivienda se incrementaron.

Los bancos financiaron un 17% de las operaciones en comparación con el 82% a principios de 2009, mientras que el porcentaje de financiación se situó en el entorno del 35% frente al 70% a principios de 2009.

Greece

During the period 2010-2013 a considerable drop in demand and excess supply resulted in a continuous pressure being exerted on the prices of both residential and commercial property within the Greek real estate market.

This reduction in demand can mainly be attributed to increased unemployment, a drop of disposable household income and higher property taxation combined with scarce liquidity and a tightening of the loan concession criteria.

House prices underwent an accumulated decrease of 33.4% between 2008 and the final quarter of 2013. The data gathered by real estate agents indicate an even greater reduction. These price reductions were more pronounced in the country's two principal urban centres, Athens (35.8%) and Thessalonica (37.1%).

The delinquency level of the Greek mortgage market continued to rise until it stood at 25.8% at the end of 2013 as compared with the 21.8% of December 2012 or the 15% of 2011.

During the economic downturn housing demand in Greece has been moving towards smaller, older and, above all, more accessible properties in medium-cost areas. On the other hand, as a result of tighter credit standards, the percentage of cash transactions and of personal contributions with respect to property purchasing process rose.

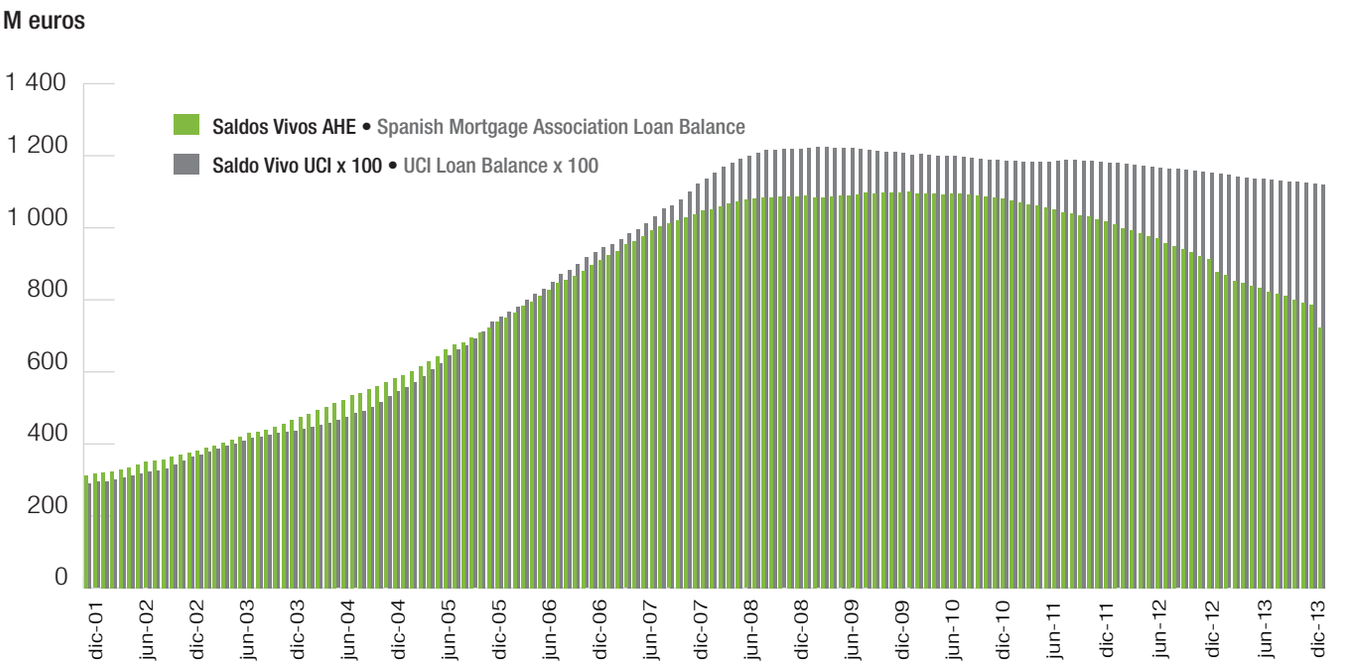
The banks financed 17% of mortgage loan operations compared with 82% at the beginning of 2009, while the financing percentage during 2013 stood at approximately 35% as opposed to the 70% reported at the beginning of 2009.

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

	Vivienda Nueva • New Home euro/m²						Vivienda de Segunda Mano • Used Housing euro/m²					
	2010	2011	2012	2013	DIF.2013-'12	DIF.2013-'10	2010	2011	2012	2013	DIF.2013-'12	DIF.2013-'10
Aitolokarnania	1 617	1 480	1 360	1 235	-9,2%	-23,6%	970	925	885	825	-6,8%	-14,9%
Argolidos	1 749	1 675	1 520	1 340	-11,8%	-23,4%	1 253	1 210	1 095	975	-11,0%	-22,2%
Attika	2 145	1 995	1 685	1 495	-11,3%	-30,3%	1 507	1 430	1 200	1 075	-10,4%	-28,7%
Axaia	1 930	1 805	1 690	1 490	-11,8%	-22,8%	1 141	1 050	910	825	-9,3%	-27,7%
Boiotia	1 636	1 575	1 415	1 310	-7,4%	-19,9%	1 123	1 100	950	870	-8,4%	-22,5%
Dodekanisos	1 933	1 800	1 630	1 480	-9,2%	-23,4%	1 387	1 310	1 160	1 080	-6,9%	-22,1%
Eboia	2 069	1 790	1 550	1 400	-9,7%	-32,3%	1 211	1 110	980	885	-9,7%	-26,9%
Fokida	1 821	1 735	1 500	1 385	-7,7%	-23,9%	1 141	1 120	945	895	-5,3%	-21,6%
Fthiotida	1 985	1 920	1 630	1 455	-10,7%	-26,7%	1 453	1 385	1 160	1 015	-12,5%	-30,1%
Halkidiki	1 841	1 590	1 300	1 205	-7,3%	-34,5%	1 465	1 295	1 115	1 000	-10,3%	-31,7%
Ionian	2 142	1 990	1 830	1 580	-13,7%	-26,2%	1 510	1 427	1 300	1 160	-10,8%	-23,2%
Korinthos	1 638	1 600	1 460	1 280	-12,3%	-21,9%	1 185	1 095	960	870	-9,4%	-26,6%
Mesinias	2 024	1 975	1 730	1 575	-9,0%	-22,2%	1 068	1 010	920	830	-9,8%	-22,3%
Thessaloniki	1 944	1 680	1 390	1 240	-10,8%	-36,2%	1 250	1 120	900	820	-8,9%	-34,4%
Valores Medios Average Price per m²	**1 891**	**1 758**	**1 549**	**1 391**	**-10,2%**	**-26,5%**	**1 262**	**1 185**	**1 034**	**938**	**-9,4%**	**-25,7%**

Fuente • Source: Valtecnic Sociedad de Tasación

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



Fuente • Source: AHE y UCI

Además, el tiempo medio necesario para la venta se duplicó durante la crisis (de alrededor 5 meses a principios de 2009 a casi un año en 2013), mientras que la diferencia media entre lo inicialmente solicitado y los precios finales de compra aumentó significativamente de un 12,6 % a un 20,7% respectivamente.

Brasil

El año 2013 fue un año complicado para los países emergentes, como consecuencia de la reducción de los estímulos de la FED para la economía de Estados Unidos, lo que causó una alta volatilidad en los tipos de cambio e invirtió los flujos de capital, con importantes salidas de dólares de las economías emergentes.

En este contexto, la economía brasileña consiguió crecer un 2,3%, confirmando una recuperación gradual de la actividad económica desde el segundo semestre de 2012.

El crecimiento se debe principalmente a la buena actividad del sector agropecuario con un crecimiento del 7%, y a la expansión de los servicios de un 2% y de la industria de un 1,3%.

Furthermore, the average time required for sales to go through has doubled during the economic downturn (from around 5 months at the beginning of 2009 to almost a year in 2013), while the mean difference between initial asking prices and the actual amounts paid rose significantly from 12.6% to 20.7% respectively.

Brazil

2013 was an extremely complicated year for the developing countries due, in part, to the Federal Reserve reducing its stimulation of the U.S. economy, one result of which was very volatile exchange rates and an inversion of capital flows, with significant withdrawals of dollars from the emerging economies.

Against this backdrop the Brazilian economy managed to grow by 2.3%, thereby confirming a gradual recovery of the country's economic activity since the second half of 2012.

This growth is mainly due to the healthy performance of the agricultural and livestock sector, which reported growth of 7%, and to the expansion of the services and industrial sectors, which grew by 2% and 1.3% respectively.

Despite the recovery of exports (1.6%), domestic demand proved to be the principal driving force of the Brazilian economy, with the recovery of investments (6.3%) being especially worthy of mention.

Inflation reached 5.9% despite the SELIC rate rising from 7.25% to 10.5%. Unemployment levels remained extremely low (4.3% in December 2013).

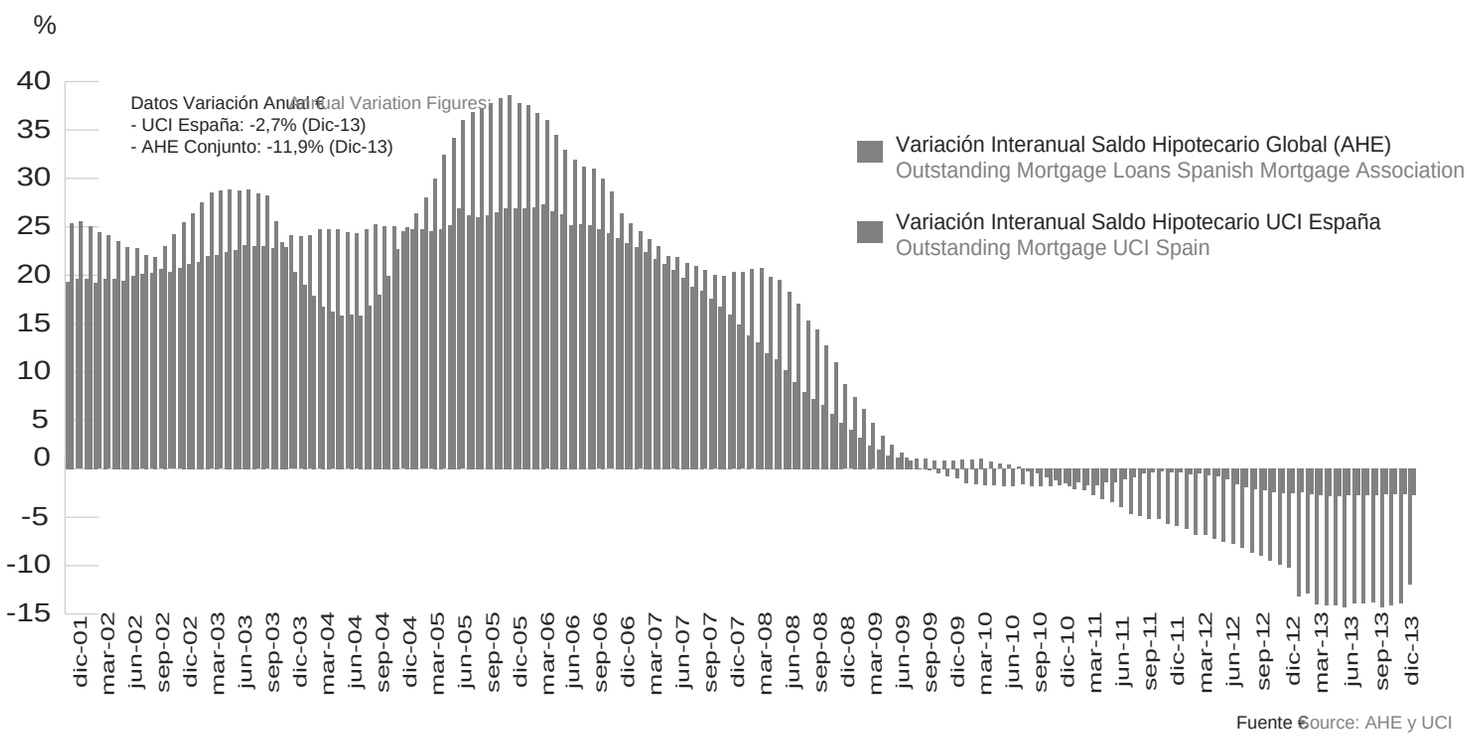
The Brazilian Central Bank forecasts that GDP will grow by less than 2% in 2014 as a result of, among other factors, the difficulties facing the electricity supply sector, which are unlikely to be tackled with new investments before the presidential elections planned for October 2014.

The Real Estate and Mortgage Market

In 2013 the activity of the Brazilian real estate market was erratic, with, on the one hand, an extremely high demand in the more affordable segment, based on the Minha Casa - Minha Vida Programme, and high supply in the middle and upper segments.

The average price per square metre rose above the rate of inflation without ever coming near to the levels of previous years, and appeared to be on the road to stabilisation.

OUTSTANDING MORTGAGE LOANS SPANISH MORTGAGE ASSOCIATION AND UCI SPAIN (% YEA



Fuente € Source: AHE y UCI

A lo largo de los últimos años se han vivido cambios continuos a todos los niveles.

La reorganización de las redes comerciales y los equipos que les dan soporte. Se han ido modificando y añadiendo nuevos procedimientos y procesos según se avanzaba y en todo momento los colaboradores de UCI han mostrado una capacidad de adaptación excepcional.

Es también digno de destacar la persistencia por alcanzar los objetivos en un momento en el que se ha producido la mayor crisis del mercado financiero e inmobiliario de la historia reciente de España.

Los equipos de los Servicios Centrales, por su parte, también se han adaptado en todo momento a las necesidades que este cambio de ciclo ha exigido y que la organización ha demandado, en relación al nuevo escenario económico donde UCI tiene que desarrollar su actividad, aportando soluciones innovadoras que han tenido claro impacto en el resultado del ejercicio 2013.

Por todo esto, es importante que sigamos trabajando en mejorar aquellos aspectos que influyen en que un colaborador se sienta identificado y orgulloso de pertenecer a UCI, para que decida comprometerse con la empresa, cumplir con sus responsabilidades y desarrollar un comportamiento íntegro y excepcional con los clientes.

Para que el orgullo de pertenecia y el compromiso se desarrollen, es necesario mejorar, entre otros, los siguientes aspectos:

- Un estilo de management que fomente el crecimiento personal y profesional en los colaboradores.
- Generar una misión, visión y valores compartidos que se vivan y respiren en la empresa.
- Mejorar continuamente la comunicación interna y el trabajo en equipo.
- Establecer un marco de relaciones interpersonales de confianza, respeto y ayuda.
- Poner de relieve la aportación de todos y cada uno de nosotros a los objetivos globales de la organización.

Comienza 2014 con grandes desafíos y con grandes oportunidades. El desarrollo del nuevo modelo de negocio, "Centrado en nuestros clientes", parte con la gran ventaja de contar con un equipo que se siente orgulloso de pertenecer al Grupo UCI.

The last few years have seen continuous changes at all levels.

The reorganisation of the sales networks and their support teams, modifications, and the addition of new procedures and processes have been the constant watchword and UCI'S collaborators have never failed to show their exceptional capacity to adapt.

It is also well worth highlighting their persistence with respect to the meeting of objectives at a time when Spain is undergoing the most severe downturn of its financial and real estate markets in recent history.

For their part, the central services teams have not only been constantly adapting to the needs demanded by this change of cycle and imposed by the organisation in relation with the new economic scenario in which UCI has to perform its activity, but have also been contributing innovative solutions that have had a clear impact on the result of the 2013 financial year.

Therefore, it is important that we continue to work on improving those aspects which have a bearing upon whether or not collaborators identify with, and feel proud to form part of UCI in order to ensure they decide to fully commit themselves to the company, fulfil their responsibilities and work hard to develop effective and exceptional relationships with their customers.

In order to develop this pride in belonging and commitment to the company, the following aspects, among others, must be improved:

- A management style that fosters the personal and professional growth of the collaborators.
- The generation of a mission, vision and shared values that will go on to form the fabric of the company.
- Internal communications and teamwork.
- To establish a framework of trustworthy, respectful and helpful interpersonal relations.
- To emphasise the contribution made by each and every collaborator towards the global objectives of the organisation.

2014 brings with it a number of major challenges and exciting opportunities. The implementation of the new "Focused on our Customers" business model has the great advantage of being carried out by a team that feels proud to belong to the UCI Group.

UCI España

En un escenario donde el número de hipotecas contratadas ha caído más de un 30% con respecto a 2012, UCI España ha formalizado 198 millones de euros de nuevas hipotecas, que supone un descenso menos pronunciado que el que ha experimentado el mercado en su conjunto.

El objetivo en 2013 era conseguir una producción nueva rentable, responsable, y con bajo perfil de riesgo.

El Crédito responsable se ha convertido en una auténtica filosofía de trabajo y una forma de entender el negocio. Durante 2013 se ha impartido formación a todos los miembros de la red comercial.

Los indicadores de crédito responsable han seguido mejorando: porcentaje financiado sobre tasación, la ratio de cargas sobre ingresos, porcentaje de operaciones aseguradas y reducción de los plazos de amortización.

En 2013, UCI consciente de su responsabilidad social y comprometida con la financiación responsable no solo ha adaptado las normativas de Transparencia y Crédito Responsable, sino que ha tomado medidas y emprendido acciones más allá de lo exigido por las nuevas normas.

La actividad comercial de UCI se ha centrado en los mercados más activos, en las grandes ciudades. Trabajando con los mejores profesionales inmobiliarios y asesorando directamente a los clientes finales desde el inicio. Para ello ha sido fundamental la implantación definitiva de la herramienta CRM.

En este contexto, el Canal Directo se consolida como aportador número uno de la red, multiplicando por tres la reconducción de los clientes que llegan por las distintas fuentes del Canal Directo, hacia la red comercial, con el objetivo de ofrecer el mejor servicio posible, integrando el mundo internet con el asesoramiento personalizado.

UCI Spain

In a scenario where the number of mortgages contracted has fallen by more than 30% with respect to 2012, UCI Spain executed 198 million euros worth of new mortgage loans, which represents a less pronounced reduction than that experienced by the market as a whole.

The objective in 2013 was to achieve a profitable, responsible and low-risk new production.

Responsible credit has become an authentic working philosophy and a way of understanding the business. During 2013 relevant training was imparted to all the members of the sales network.

The responsible credit indicators continued to improve: percentage funded on valuation, the charges over earnings ratio, percentage of insured operations and reduced repayment terms.

In 2013 UCI, aware of its social responsibility and committed to a responsible funding policy, not only adapted its working methods to the rules and regulations governing transparency and responsible credit, but also took measures and implemented actions above and beyond that demanded by the new standards.

UCI focused its sales activity on the most active markets and on the major cities while continuing with its policy of working with the best real estate professionals and directly advising its end customers from the onset of the operation. A fundamental aspect of this process was the definitive implementation of the CRM tool.

Within this context, the Direct Channel consolidated its role as the sales network's number one provider by redirecting three times as many potential customers to it than the other sources, thereby fulfilling the objective of offering the best possible service by integrating the online world with the face-to-face advisory service.

En 2013 ha seguido desarrollándose el proyecto del Consultor Financiero, lo que ha supuesto el crecimiento del 20% con respecto a 2012 de la producción firmada.

Todas estas acciones han permitido que la calidad de servicio y por tanto el nivel de satisfacción de los clientes se haya mantenido en unos niveles muy altos, el 96% de los que han firmado su hipoteca en 2013 recomendarían UCI a un familiar o amigo.

En cuanto a la comercialización de inmuebles reposeidos, se ha mantenido una significativa presión sobre los precios, pero algo menor que en ejercicios anteriores, fundamentalmente porque el recorrido a la baja se va reduciendo. Los inversores estiman que los precios están tocando suelo, sobre todo en algunas zonas, y por este motivo se ha producido un considerable aumento de compras sin financiación. Se ha notado una afluencia muy elevada de dinero al mercado residencial, con la entrada de inversores individuales, que han encontrado en las viviendas un refugio adecuado para sus ahorros. El incremento de ventas sin financiación ha sido de un 18% respecto a 2012.

Se ha producido una ralentización en la entrada de inmuebles, debido a la paralización de los juzgados, como consecuencia de los cambios legales necesarios para incluir en el ordenamiento español los criterios de la Sentencia de la Corte de Justicia de la UE de marzo 2013, lo que se materializó en la Ley 1/2013.

Durante el año se ha mejorado la segmentación de la cartera de inmuebles reposeidos, adaptando las estrategias de venta a las circunstancias específicas de cada caso.

En cumplimiento de la nueva normativa sobre eficacia energética de los edificios, se ha incorporado el certificado energético a toda la cartera.

En el ámbito de recuperaciones, en 2013 se ha mantenido la estrategia de ayuda a los clientes con dificultades económicas transitorias, con objetivo de facilitar que puedan seguir disfrutando de su vivienda, y puedan hacer frente al pago del préstamo. Para mejorar la calidad del servicio prestado a los clientes, ofreciendo soluciones individualizadas, después de un detallado estudio de cada caso, en mayo de 2013 se ha procedido a la internalización completa del equipo centralizado del área de recuperaciones.

2013 saw the continued implementation of our Financial Consultant project, which resulted in a 20% growth of signed production with respect to 2012.

All these actions enabled us to maintain the extremely high level of our quality of service and, therefore, the degree of satisfaction of our customers, a claim proved by the fact that 96% of those who undersigned their mortgage loan with us in 2013 said they would recommend UCI to a relative or friend.

As far as the marketing of repossessed properties was concerned, significant pressure continued to be exerted on prices, albeit this was somewhat less extreme than in previous financial years, mainly because of a levelling off of the downward trend. Investors are beginning to believe that prices are bottoming out, especially in some areas, and it is for this reason that there has been a considerable increase in purchases made without bank funding. A noticeable feature was a very high influx of money into the residential market due mainly to the entry of individual investors who see residential properties as a suitable refuge for their savings. Last year there were 18% more unfunded purchases than in 2012.

Last year also saw a slowdown in evictions due to the postponement of court hearings as a result of the necessary legal changes to be included in the Spanish legislation and the criteria contained in the ruling passed by the EU Court of Justice in March 2013, which are implemented in Law 1/2013.

As the year progressed the segmentation of the repossessed properties portfolio improved as sales strategies were adapted to the specific circumstances of each separate case.

Energy certification was incorporated into the entire portfolio in compliance with the new rules and regulations regarding the energy efficiency of buildings.

As far as debt collections were concerned, in 2013 UCI continued with its strategy of helping those of its customers experiencing transitory economic difficulties in order to enable them to continue enjoying their homes while paying back their loans to the best of their abilities. To improve the quality of the service rendered to our customers UCI began to offer customised solutions after having carried out a detailed study of each case, and in May 2013 we set about fully internalising the centralised debt collection process.

Durante todo 2013 se ha prestado una atención especial a las Reclamaciones de clientes y a las peticiones de las asociaciones de consumidores.

En resumen, un año del que podemos hacer un balance satisfactorio a pesar de las dificultades que ha planteado el complejo entorno del pasado ejercicio, que cabe esperar en 2014 vaya mejorando progresivamente, a medida que vaya percibiéndose por los clientes la mejora de su entorno económico.

Throughout 2013 the company paid special attention both to the claims filed by its customers and the requests made by the consumer associations.

In short, the 2013 financial year will be remembered as a satisfactory year for the Group despite the difficulties thrown up its the overall complexity, a situation that leads us to expect that 2014 will see a progressive improvement as our customers begin to perceive an improvement of their economic circumstances.

UCI Portugal

La estrategia de UCI Portugal en 2013 se concentró en 3 pilares: la Producción, las Recuperaciones y la Venta de Inmuebles reposeidos.

El desarrollo de la Red de Consultores Financieros, un proyecto iniciado en 2012, continuó en 2013, siendo un factor esencial para la Red de Producción. Un total de 16 colaboradores externos contribuyó con más del 31% del importe total financiado, duplicando el peso alcanzado en el año anterior. Los equipos comerciales mejoraron la venta de productos a tipo fijo inicial, que se situó en el 63%, lo que resulta positivo para garantizar la estabilidad de las cargas de los clientes y el margen financiero de la compañía. El lanzamiento en enero del producto “Super 5”, una solución a tipo fijo cinco años con seguro vida de prima única y seguro de hogar, tuvo una excelente acogida. En septiembre se lanzó un nuevo producto a tipo fijo, el “Plano 7”, lo que reforzó aún más la oferta de productos a tipo fijo.

La tasa de morosidad se mantuvo controlada durante el ejercicio y cerró en un 5,34%.

En cuanto a la venta de bienes de propiedad de UCI, se alcanzó un promedio de 22,5 propiedades vendidas por mes, reduciéndose el stock con respecto a 2012. La colaboración con las principales Redes Inmobiliarias ha sido un éxito y se seguirá trabajando el futuro. El desarrollo de sinergias entre la Red de Producción y de Comercialización de Inmuebles ha contribuido a la consecución de estos resultados.

UCI Portugal

In 2013 UCI Portugal’s strategy centred on 3 of the company’s mainstays: Production, Debt Collection and the Sale of Repossessed Properties.

The implementation of the Financial Consultants Network, a project introduced in 2012, continued in 2013, and it went on to become an essential production network tool. A total of 16 external collaborators contributed with more than 31% of the total funded amount, thereby doubling the weighting achieved in the previous year. The sales teams increased the volume of initial fixed rate product sales, which ended the year at 63% and proved positive for guaranteeing the stability of customer repayments and the company’s financial margin. January saw the launch of the “Super 5” product, a five-year fixed rate package that includes single premium life insurance and home insurance, was extremely well received. In September a new fixed rate product, “Plano 7”, was launched, which served to further strengthen our fixed rate product offering.

The delinquency rate remained under control throughout the financial year and ended it at 5.34%.

With respect to the sale of UCI property assets, the average achieved last year was 22.5 properties sold per month, which went a long way towards reducing our 2012 stock levels. Our collaboration with the country’s principal real estate networks was a success and we shall continue to develop it in the future. The development of synergies between the production network and the marketing of properties contributed towards the attainment of these results.

Manteniendo la estrategia para lograr una mayor eficiencia comercial y seleccionando mediadores inmobiliarios de alto potencial y calidad del riesgo, el año estuvo marcado por la consolidación de la relación de UCI con las principales Redes Inmobiliarias: RE/MAX, ERA, Century 21 y Comprarcasa, continúan siendo los principales colaboradores de UCI Portugal, estrategia reforzada el 22 de junio de 2013, en la segunda edición del encuentro Get2Gether UCI, que tuvo lugar en esta ocasión en el Castillo de Abrantes.

En cuanto al desarrollo del proyecto CRS, fue un año de consolidación. Se realizaron 11 módulos de los Curso CRS-REAP, por primera vez en Leiria y segunda vez en el Algarve además de Lisboa y Porto. En el año se alcanzaron 362 asistentes. La formación presencial se reforzó con 10 Webinar's, con una asistencia media de 27 alumnos por Webinar. La novedad de este año fue la publicación de las Newsletter digitales de CRS, enviadas a todos los agentes inmobiliarios que trabajan con UCI. CRS estuvo presente en el Salón Inmobiliario de Portugal, durante el que se organizó el segundo Foro de CRS sobre el tema "Trabajar en exclusiva con clientes compradores". Por segundo año consecutivo CRS recibió el Premio de la Academia de Formación del Salón Inmobiliario de Portugal. Este año se publicaron 3 ediciones de la Revista CRS Portugal, cuya distribución alcanza a 1.000 profesionales inmobiliarios.

Las Newsletters on-line de UCI también han reforzado la presencia de UCI en los agentes inmobiliarios, con contenidos educativos y un mensaje claro de apoyo al desarrollo de la profesión inmobiliaria.

Continuing with our strategy to achieve greater commercial efficiency and recruiting high-potential real estate mediators and risk quality, one of the highpoints of 2013 was the consolidation of the relationship between UCI and the top real estate networks, namely RE/MAX, ERA, Century 21 and Comprarcasa, who continue to be UCI Portugal's principal collaborators. We then further strengthened this strategy on June 22, 2013 with the holding of the second edition of our Get2Gether UCI conference, which on this occasion took place at the Castillo de Abrantes.

As far as the implementation of the CRS (Council of Residential Specialists) project was concerned, 2013 was a year of consolidation. Eleven modules of the CRS-REAP Course were imparted, for the first time in Leiria, the second time in the Algarve, as well as in Lisbon and Porto. Over the year 362 people took part in the course. Face-to-face training was supported by 10 webinars, with an average attendance of 27 trainees per webinar. One of last year's innovations was the publication of the CRS digital newsletter, which was sent out to all the real estate agents working with UCI. The CRS was present at the "*Salón Inmobiliario de Portugal*", which featured the second CRS Forum entitled "Working Exclusively with Purchase Customers". For the second year running the CRS won the "*Salón Inmobiliario de Portugal*" Training Academy Prize. Last year also saw the publication of 3 editions of the CRS Portugal Magazine, with a circulation that reached 1,000 real estate professionals.

UCI'S online newsletters, with their educational content and clear message of support for the development of the real estate profession, also went a long way towards reinforcing the company's presence among Portuguese estate agents.

UCI Grecia

Durante 2013, a pesar del difícil entorno económico, se ha logrado controlar un elemento esencial de la actividad, como es la tasa de mora, manteniéndola en un 7,59%, porcentaje excepcionalmente bajo frente a la media del mercado, que según los datos oficiales fue de un 26% al cerrar el año.

UCI Hellas

Despite the difficult economic environment, in 2013 UCI Hellas successfully managed to control one essential element of its activity, namely the delinquency rate, which was kept down to 7.59%, an exceptionally low percentage when compared to the market average which, according to official figures, closed the year at 26%.

Todo el negocio de UCI tras la reestructuración que se llevó a cabo en 2012, se centró exclusivamente en las actividades de recuperación y de enajenación de activos reposeídos. Todos los colaboradores del front-office fueron reasignados a estas actividades con el fin de mejorar los resultados. Durante el año en el área de recuperaciones, se trabajó para buscar y proponer soluciones personalizadas a los clientes en dificultades con el fin de ayudarles a hacer frente a sus obligaciones de pago, y poder mantener la propiedad de su vivienda.

Asimismo, durante 2013 se realizaron las primeras ventas desde el departamento de venta de inmuebles de reciente creación.

Tras 10 años de la apertura la sucursal de UCI en Grecia, a pesar del entorno económico negativo y de la inestabilidad política, UCI ha logrado mantener un excelente clima dentro de sus equipos para conseguir los objetivos de la empresa, manteniendo una rentabilidad positiva.

UCI Brasil

La actividad de venta de créditos inmobiliarios de UCI Brasil, que comenzó en 2011 como Joint Venture a 50%-50% entre UCI España y nuestros socios en Brasil: la familia Carchedi, ha seguido su desarrollo comercial en los 3 estados del Sur de Brasil, Río Grande do Sul, Santa Catarina y Paraná según el modelo comercial clásico del grupo UCI a través de 600 agencias inmobiliarias.

En 2013, su segundo año de actividad, UCI Brasil consiguió alcanzar un volumen de nuevas operaciones de 47 millones de Reales.

El crecimiento fue del 31% comparado con 2012, con una progresión significativa en el segundo semestre de 2013 del 57% en comparación con el mismo semestre de 2012. Y del 60% en relación al primer semestre de 2013, alcanzando el 96% del objetivo del periodo. Los créditos se formalizaron en los libros del Banco Santander (83,8%), XP Investimentos (15,2%), Companhia Hipotecaria Piratini (0,9%) y Brazilian Mortgages (0,2%).

A finales de 2013, la plantilla era de 44 personas repartidas entre la sede de Porto Alegre y 10 agencias comerciales. Los resultados de este primer año de actividad, según el plan establecido, fue de -3,6 millones de Reales, de los que el 50% corresponde al Grupo UCI, que consolida esta actividad por puesta en equivalencia.

All of UCI'S business following the restructuring carried out in 2012 focused exclusively on the activities of recovery and the disposal of repossessed assets. All our front-office collaborators were reassigned to these activities for the purpose of improving results. Throughout 2013 a lot of work was done in the recoveries area involving looking for and proposing customised solutions to those of our customers experiencing economic difficulties in order to help them meet their payment obligations and thus retain ownership of their homes.

Likewise, in 2013 the Sales Department made the first sales of recently built properties.

Despite the negative economic environment and political instability, ten years after UCI opened its branch office in Greece the company managed to keep the moral of its teams at an extremely high level, which has proved to be a vital factor in the company achieving its objectives and remaining profitable.

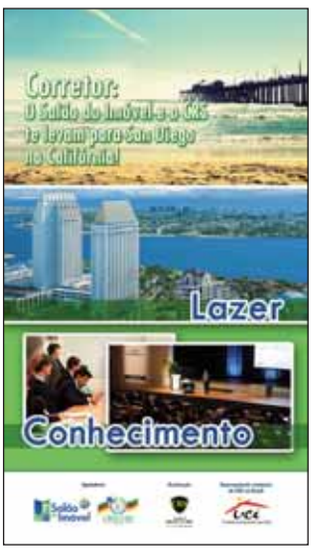
UCI Brazil

UCI Brazil's real estate credit sales activity, which began in 2011 as a 50%-50% Joint Venture between UCI España and the Carchedi family, our Brazilian partners, has continued in 3 states in the south of the country, Río Grande do Sul, Santa Catarina and Paraná in line with the UCI Group's classic business model via 600 real estate agents.

In 2013, the second year of activity, UCI Brazil managed to achieve a volume of new operations amounting to 47 million BRL.

Growth was 31% higher than in 2012, with a significant progression during the second half of 2013 of 57% in comparison with the same period of 2012 and of 60% with respect to the first half of 2013, thereby meeting 96% of the objective for the period. The credits were executed in the books of the Banco Santander (83.8%), XP Investimentos (15.2%), Companhia Hipotecaria Piratini (0.9%) and Brazilian Mortgages (0.2%).

At the end of 2013, the workforce consisted of 44 people distributed between the headquarters in Porto Alegre and 10 sales offices. The results of this first year of activity was, according to the established plan, -3.6 million BRL, of which 50% correspond to the UCI Group, which consolidates this activity using the equity method.



En 2014, UCI Brasil acordó con Banco Santander el desarrollo de nuevas zonas de actividad, abriendo nuevas oficinas comerciales en Rio de Janeiro, Brasilia y Goiania.

Se estima que en 2014 el escenario económico seguirá siendo positivo para el desarrollo de la actividad, que tiene previsto alcanzar el punto de equilibrio financiero hacia finales del ejercicio.

In 2014 UCI Brazil and Banco Santander signed an agreement regarding the development of new areas of activity and opening new sales offices in Rio de Janeiro, Brasilia and Goiania.

It is estimated that in 2014 the economic scenario will continue being positive for the performance of our activity, which we forecast will reach the point of financial equilibrium towards the end of the present financial year.

Comprarcasa España

Actividad y desarrollo comercial

Comprarcasa experimentó en 2013 un cambio en su accionariado, tomando UCI el pleno control de la Compañía, después de la adquisición del 5% de las acciones que hasta entonces mantenía la Asociación BIAPI, finalizando, en consecuencia, los acuerdos parasociales que UCI S.A. mantenía con ABIAPI y el Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, experimentándose en consecuencia una fuerte modificación en sus agencias asociadas.

En el curso de 2013 se procedió al nombramiento del nuevo Director General, Francis Fernández, así como del nuevo Director Comercial Toni Expósito.

La estrategia comercial de Comprarcasa se ha centrado en la fidelización de su red de agencias, incorporando nuevos Consultores de Negocio en las provincias de Castellón de la Plana, Valencia, Murcia, Gerona, Málaga y Alicante.

En 2013, como consecuencia de los cambios anteriormente mencionados, se ha producido un decrecimiento en el número de agencias respecto a 2012, al final del ejercicio el número total de agencias de la red era de 135.

Comprarcasa Spain

Commercial Activity and Development

In 2013 Comprarcasa underwent a change of its shareholding structure with UCI taking full control of the company following its acquisition of the 5% of the shares held up until that point by the BIAPI Association. This marked the completion of the participation agreements between UCI, S.A., ABIAPI and the General Council of Real Estate Property Agents and resulted in a radical modification of its associated agencies.

2013 also saw the appointment of the new General Director, Francis Fernández and the new Sales Director Toni Expósito.

Comprarcasa's business strategy focused on fostering the loyalty of its network of agencies, which involved the incorporation of new business consultants in the Spanish provinces of Castellón, Valencia, Murcia, Gerona, Málaga and Alicante.

As a result of the aforementioned changes, in 2013 the number of agencies fell with respect to 2012, and at the end of the last financial year the total number of agencies making up the network stood at 135.

A 31 de diciembre de 2013, el total de inmuebles de la Bolsa fue de más de 35.000. Se ha seguido manteniendo el proceso de Infobolsa para auditar la calidad de la información, presentándose de forma mensual a cada una de las agencias para su autoevaluación y mejora.

También se ha proseguido la incorporación a la red, durante el ejercicio, de nuevos acuerdos de negocio, orientados a la reducción de costes de cada una de las agencias, a la adaptación de la normativa vigente y a ofrecer al cliente final servicios inmobiliarios diferenciados.

Informática e Internet

Durante 2013 se ha continuado mejorando e implementando nuevas funcionalidades en el software de gestión de la bolsa, de cara a dar una mejor respuesta a las agencias y también a los clientes finales.

La Web Comprarcasa ha continuado su proceso de rediseño iniciado en el ejercicio anterior, manteniendo su volumen de actividad sin cambios significativos con respecto a 2012, e implementándose mejoras técnicas de cara a lograr un mejor posicionamiento en buscadores.

Calidad de Servicio

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

Formación

Durante 2013, la actividad de formación ha estado orientada en tres líneas, todas ellas de forma presencial:

- Formación de acceso e integración de nuevas agencias
- Formación de utilización del nuevo software de gestión inmobiliaria
- Cursos CRS esponsorizados y bonificados por Comprarcasa

On December 31, 2013 the total number of properties in the Real Estate Exchange exceeded 35,000. The company continued to implement the Infobolsa (Infoexchange) process for auditing the quality of the information it provides. This is done by presenting it to each of the agencies on a monthly basis for self-evaluation and improvement prior to posting.

The company also continued to implement its policy of incorporating new business agreements into the network designed to reduce the costs of each of the agencies, adapt it to the rules and regulations currently in force and to provide the end customer with differentiated real estate services throughout the 2013 financial year.

IT and Internet

During 2013 Comprarcasa Spain continued improving and implementing new functionalities into the management software of the exchange in order to better respond to the needs not only of the agencies, but also those of the end customers.

The redesign process begun in 2012 with respect to the Comprarcasa website continued, although this did not affect its volume of activity, which remained more or less unchanged with respect to the previous financial year, and technical improvements were installed aimed at achieving a better positioning in search engines.

Quality of Service

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

Training

During 2013 the company's training activity concentrated upon three lines, with all of it being imparted on a face-to-face basis:

- The access and integration of new agencies
- The use of the new real estate management software
- CRS courses sponsored and subsidised by Comprarcasa

Se han realizado otras acciones formativas destinadas a implementar y perfeccionar el método de trabajo de las agencias, a través de un sistema metódico de trabajo.

Comercialización de activos bancarios

La gestión de activos bancarios durante 2013 ha sido uno de los ejes de negocio.

La creación del área de Servicing Bancario dentro de Comprarcasa ha logrado aumentar el número de acuerdos con entidades colaboradoras, mejorando en un índice elevado las estadísticas de venta de las entidades que han contado con la gestión del área de Servicing.

Resultado Económico

La reducción en el número de asociados, y las ofertas promocionales para mantener los existentes y captar otros nuevos han pesado negativamente al resultado operativo de Comprarcasa a lo largo del ejercicio. En el capítulo positivo cabe resaltar el favorable comportamiento de las comisiones ingresadas por Comprarcasa por la gestión del Servicing de activos bancarios, que ha experimentado un importante crecimiento a lo largo de 2013. En este entorno se ha registrado un resultado negativo de 249.000 euros.

Comprarcasa Portugal

Actividad comercial

En un año complicado para el sector de la mediación inmobiliaria en Portugal, se ha incentivado el desarrollo de actividades de divulgación regional en sus respectivas áreas, y en fechas importantes de carácter regional o nacional. Acciones que han permitido crecer en notoriedad y también en puntos de venta terminando el ejercicio 2013 con 94 tiendas comprarcasa.

Además, Comprarcasa Portugal asistió a los principales eventos y ferias inmobiliarias, como el SIL (Salón Inmobiliario de Lisboa), siempre junto con APEMIP, Asociación de Profesionales Inmobiliarios y Empresas, con un claro objetivo de percepción de la marca y presencia en el sector.

Other training activities were also carried out designed to implement and perfect the work method used by the agencies via the installation of a methodical working system.

Marketing of Bank Assets

In 2013 bank asset management was one of our core business activities.

The creation of the Bank Servicing Department within Comprarcasa succeeded in increasing the number of agreements with collaborator entities by greatly improving the sales statistics of those entities that contracted the management services provided by the aforementioned department.

Economic Result

The reduction in the number of associates combined with the promotional offers designed to retain the existent ones and recruit other new ones had a negative effect on Comprarcasa's operating results throughout the financial year. On the positive side it is worth highlighting the favourable performance of the commissions earned by Comprarcasa for managing the servicing of bank assets, which underwent significant growth in 2013. However, due to the complex nature of the environment the company recorded a negative result of 249,000 euros.

Comprarcasa Portugal

Business Activity

In yet another complicated year for the real estate mediation sector in Portugal, the company concentrated on developing its regional communication activities in its respective areas and on dates of regional or national importance. These actions succeeded in raising both public awareness of the company and the number of points-of-sale, with the 2013 financial year closing with 94 Comprarcasa shops.

Furthermore, Comprarcasa Portugal attended the principal real estate events and trade fairs, such as the SIL (Salón Inmobiliario de Lisboa), always in conjunction with APEMIP, the Association of Real Estate Professionals and Companies, with the primary aim of strengthening the brand and the network's presence within the mediation sector.

En el año 2013 se ha mantenido la aproximación comercial conforme a los diferentes niveles de entrada en la red; según la participación sea mayor o menor (con valores más bajos de inversión).

Se han obtenido resultados muy satisfactorios en captación de empresas anteriormente pertenecientes a otras redes inmobiliarias, que valoran, cada vez más, la opción de Comprarcasa como la alternativa más viable.

Se han fortalecido las relaciones comerciales con casi todas las entidades de crédito de Portugal para lograr los mejores acuerdos para las tiendas Comprarcasa y ser un socio privilegiado de las entidades para la venta de sus productos inmobiliarios. Así se ha cerrado el año con cerca de 10.000 inmuebles a la venta de cinco bancos diferentes.

Al final del año se aprobó la creación de una nueva Red Inmobiliaria de alquiler. Así, se dieron los primeros pasos para lanzar en 2014 "ArrendarCasa – Rede Imobiliaria da Apemip".

Informática e Internet

Se ha vivido un año muy importante para la informática y el portal de internet de la Red.

El software de gestión ha tenido las actualizaciones normales de una herramienta de red. Se identificaron e implementaron mejoras y nuevas funcionalidades que van a permitir contar con una solución totalmente nueva en 2014.

La acción principal del año ha sido el lanzamiento del nuevo portal de la Red en en el mes de diciembre con muy buena acogida.

Calidad de Servicio

Durante el primer trimestre se ha renovado la certificación de calidad ISO 9001:2008 para los servicios centrales de la red y para las tiendas de Amora y Almada, lo que situa a comprarcasa como la única red inmobiliaria en Portugal con dicha certificación.

Es un valor que distingue a compracasa de la competencia, y que ha permitido simplificar los procedimientos internos.

Resultado Económico

Durante el año 2013 se han realizado esfuerzos continuos para la recuperación de los valores dudosos. Se han conseguido reducir en 30.000 euros las provisiones de cuentas por cobrar lo que ha supuesto una reducción de más del 60%. Todo ello por impedir la entrada de nuevos miembros con valores pendientes, por la recuperación de deudas consideradas históricas, y por la decisión de acelerar, en la medida de lo posible, los procesos de insolvencia para recuperar el IVA soportado.

Durante 2013 se incrementaron los ingresos operativos, registrándose un resultado negativo de 151.000 euros.

In 2013 the company persevered with its policy of adapting its business approach to the different network entry levels in accordance with the size of the relevant holding, high or low (with lower investment values).

One aspect to produce extremely satisfactory results was the capture of companies that previously belonged to other real estate networks and that are increasingly seeing the Comprarcasa option as the most viable alternative.

Business relations were reinforced with almost all of Portugal's credit entities with the aim being to achieve the best agreements for the Comprarcasa shops and to become a privileged partner of these entities regarding the sale of their real estate products. This strategy saw the company close the year with around 10,000 properties owned by five different banks available for sale.

At the end of the year the creation of a new rental real estate network was approved, thereby taking the first step towards the 2014 launch of "ArrendarCasa – Rede Imobiliaria da Apemip".

IT and Internet

2013 proved to be a very important year for the network's IT in general and the internet portal in particular.

The management software underwent the normal network tool updates. This involved the identification and implementation of improvements and new functionalities that will provide the company with a totally new solution in 2014.

The principal action performed last year was the launch of the network's new portal in December, which was extremely well received.

Quality of Service

During the first quarter of 2013 the company renewed its ISO 9001:2008 quality certification for its central network services and for its Amora and Almada shops, which meant that Comprarcasa remained the only real estate network in Portugal with this certification.

This is a value that sets Compracasa apart from its competitors and one that enabled the company to simplify its in-house procedures.

Economic Result

During 2013 the company made continuous efforts regarding the recovery of doubtful values. This resulted in a 30,000-euro reduction of the accounts receivable provision which represented a decrease of more than 60%. All of this was done to prevent the entry of new members with values pending, to recover debts deemed to be historical, and to implement the decision to accelerate, as far as possible, insolvency proceedings for recovering input VAT.

2013 saw an increase of the company's operating revenues, but these could not prevent it from reporting a negative result of 151,000 euros.

Durante el ejercicio 2013 el Grupo UCI ha continuado orientando sus acciones de Responsabilidad Social Corporativa hacia las actividades formativas dirigidas al desarrollo profesional de los agentes inmobiliarios. En la misma línea de los años precedentes, se han llevado a cabo conjuntamente con CRS (Council of Residential Specialist), sección especializada en formación residencial de la NAR (National Association of Realtors) de Estados Unidos, en el marco del acuerdo de colaboración existente entre ambas organizaciones (UCI y CRS) para la formación especializada en el sector de la mediación inmobiliaria.

Del 26 de enero al 4 de febrero, un importante grupo de profesionales acudió a la cita anual de Sell-a-bration, el principal evento anual de formación de CRS, en esta ocasión desarrollado en Las Vegas. Una vez más se han compartido los conocimientos y las prácticas, los éxitos y los fracasos de los profesionales que anualmente se reúnen para aprender cada vez más de su negocio.

En el mes de abril se entregaron las designaciones honoríficas CRS a personalidades del sector de la mediación en Brasil lo que marcó el comienzo de la actividad CRS en dicho país. Tras el acuerdo firmado con el Council of Residential Specialists, UCI se convierte en el local partner de CRS en Brasil para la difusión de sus cursos y la construcción de una comunidad de profesionales de élite, con el apoyo de COFECI (Consejo Federal de Agentes Inmobiliarios de Brasil) y SECOVI (la mayor asociación del sector inmobiliario de Brasil con sede en São Paulo).

During the 2013 financial year the UCI Group continued to direct its corporate social responsibility actions towards those training activities aimed at the professional development of its real estate agents. As in previous years, these were performed in conjunction with the CRS (Council of Residential Specialists), the section specialising in residential real estate training of the NAR (National Association of Realtors) from the United States, within the framework of the collaboration agreement signed between both organisations (UCI and CRS) regarding the specialist training of real estate mediators.

Between January 26 and February 4 a large group of professionals travelled to attend Sell-a-bration, the principal yearly training event organised by the CRS, which on this occasion was held in Las Vegas. Once again this involved the professionals who every year come together learning even more about their business and sharing not only their theoretical and practical knowledge, but also the reasons behind their successes and failures.

April saw a number of leading figures from the Brazilian real estate mediation sector collecting their honorary CRS appointments, thereby marking the onset of CRS' activity in that country. Following the agreement signed with the Council of Residential Specialists, UCI is now CRS' local partner in Brazil for the dissemination and imparting of its training courses and the construction of an elite community of professionals with the support of COFECI (the Federal Council of Brazilian Real Estate Agents) and SECOVI (Brazil's largest real estate sector association based in São Paulo).

Otro evento de referencia en el sector inmobiliario fue la celebración en el mes de junio de la 4ª edición de la Convención Inmociónate, dirigida a los profesionales inmobiliarios de la Península Ibérica que contó en esta convocatoria con más de 500 asistentes. Como en las ediciones anteriores, se realizaron una serie de talleres o seminarios sobre los temas de máxima actualidad e interés para los profesionales inmobiliarios.

En la jornada previa a Inmociónate, se organizó un seminario de formación sobre Financiación Inmobiliaria, en el que participó un panel de expertos en cada una de las áreas que inciden en la gestión de los préstamos hipotecarios.

Se han seguido impartiendo los cursos REAP, Real Estate Advanced Practices, compuestos de cuatro módulos, hasta alcanzar un total de 48 formaciones en España y Portugal con un total de 1.365 asistentes. Paralelamente al REAP, se ofrecen de forma puntual, cursos Internacionales de CRS que desarrollan en profundidad un tema y normalmente son impartidos por instructores de primera fila procedentes de Estados Unidos.

Otro apartado destacado son los Webinars CRS, seminarios online, impartidos por un instructor CRS, en España y/o Portugal, sobre temas de interés para los profesionales inmobiliarios.

Como complemento de las acciones formativas, se ha continuado con la publicación de la revista “Inmobiliarios” con sus ediciones de España y Portugal y con el desarrollo de las Webs de CRS en España y Portugal, punto de encuentro y de información de la comunidad CRS de la Península Ibérica.

Another benchmark event in the real estate sector took place in June, namely the holding of the 4th Inmociónate Convention, which targets the real estate professionals of the Iberian Peninsula and was attended by more than 500 participants. As in previous years, the event featured a series of workshops and seminars on the very latest and most interesting subjects for real estate professionals.

On the day before Inmociónate opened UCI organised a training seminar on real estate funding in which a panel of experts in each of the fields involved in the mortgage loan management process participated.

We also continued imparting the REAP (Real Estate Advanced Practices) courses, which consist of four modules, with a total of 48 training sessions being held in Spain and Portugal for a total of 1,365 participants. Alongside the REAP sessions a number of international CRS courses were held on an ad hoc basis. These courses are designed around a single subject, which is studied in-depth, and are normally imparted by top American instructors specially flown in from the US.

Another activity worth highlighting are the CRS webinars, which are online seminars imparted by a CRS instructor, in Spain and/or Portugal, on subjects of interest to real estate professionals.

To complement the training actions UCI not only continued to publish the “Inmobiliarios” magazine in Spain and Portugal, but also to develop CRS’ Spanish and Portuguese websites, which serve as both a meeting point and source of information for the CRS community on the Iberian Peninsula.

Durante el último trimestre de 2013, se inició por el Grupo UCI una nueva acción formativa, denominada Educación Financiera para colegios. La finalidad es impartir formación financiera básica a escolares de 14 a 17 años en diferentes colegios repartidos por toda España, en sesiones formativas realizadas por empleados voluntarios de UCI. El total de alumnos que asistieron a esta formación fue de 230 con resultados altamente satisfactorios para todas las partes, que animan a que esta actividad tenga continuidad en 2014.

En el apartado de contribuciones solidarias hay que mencionar, que en España en el mes de julio se organizó una campaña de recogida de alimentos entre los colaboradores de la Compañía. Se recolectaron 1.300 kilos de los colaboradores del Grupo. UCI aportó una cantidad inicial de 3.000 euros destinados a la compra de alimentos y además contribuyó con una cantidad de alimentos igual a la donada por sus colaboradores. Como en otras ocasiones, esta acción se desarrolló en colaboración con la Federación Española de Bancos de Alimentos.

En el mes de noviembre, con motivo del tifón Hayan que asoló Filipinas se desarrolló una campaña humanitaria para ayudar a las víctimas del mismo. Entre las aportaciones voluntarias realizadas por los colaboradores y la contribución del Grupo UCI se alcanzó una contribución de 26.966 euros, que fue distribuida a través de la Cruz Roja de España, Portugal y Grecia.

During the last quarter of 2013 the UCI Group embarked upon a new training action aimed at schools entitled Financial Education. Its purpose is to impart basic financial training to pupils aged between 14 and 17 at different schools located throughout the whole of Spain via training sessions given by volunteer UCI employees. A total of 230 pupils took part in these training courses with highly satisfactory results for everyone involved, which encouraged the company to continue this activity in 2014.

Regarding UCI'S charity activities, mention must be made of the food collection campaign organised by the company's collaborators in Spain in July of last year. The Group's collaborators collected 1,300 kilos of foodstuffs. UCI contributed an initial amount of 3,000 euros for the purchase of foodstuffs and then matched the quantity of foodstuffs donated. As on other occasions this action was carried out in collaboration of the Spanish Federation of Food Banks.

In November UCI responded to the typhoon that devastated a region of the Philippines by planning and organising a humanitarian aid campaign to help the victims. The voluntary contributions made by both the UCI Group and its collaborators amounted to a donation of 26,966 euros which was distributed by the Red Cross organisations of Spain, Portugal and Greece.

3

Informe de Gestión
Informe de Auditoría
Cuentas Anuales

Management Report
Auditor's Report
Annual Accounts

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

Créditos a Clientes

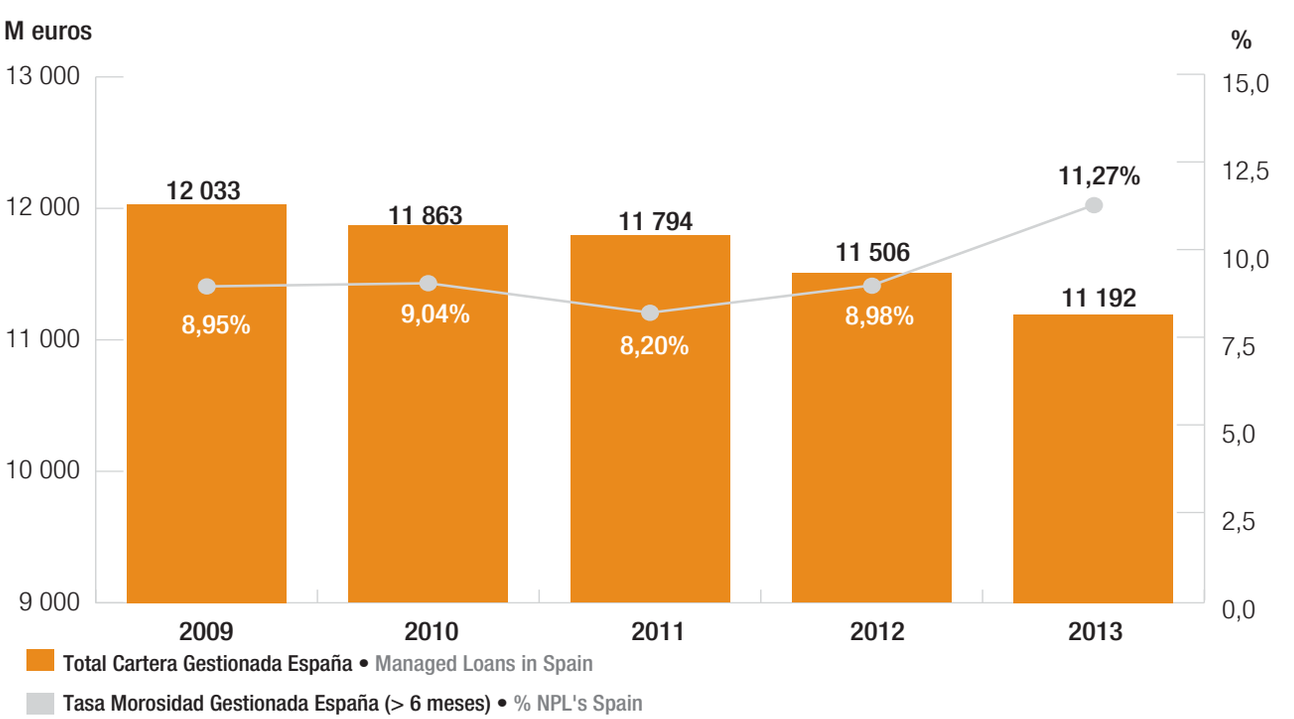
En lo referente a nuevos préstamos, UCI España ha formalizado un total de 198 millones de euros en créditos hipotecarios a lo largo de 2013, alcanzando un saldo total de créditos gestionados de 11.192 millones de euros, incluyendo en dicho importe las carteras titulizadas. Este saldo representa un descenso de un 2,7% con respecto al ejercicio anterior. En Portugal fueron formalizados nuevos créditos por importe de 49 millones, alcanzando a fin de dicho ejercicio un saldo total de 1.057 millones de euros de créditos en gestión lo que supone una disminución de un 1,1% en relación a 2012. En Grecia, debido al adverso entorno económico, se produjo en el último trimestre de 2011 un cese temporal en la comercialización de nuevos préstamos, con la única excepción de las financiaciones asociadas a la venta de activos adjudicados. El total de créditos en gestión en Grecia a finales de 2013 ascendía a 271 millones de euros, equivalente a una reducción del 3,6% con respecto a 2012.

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

Customers Loans

With regards to new loans, UCI Spain has formalized a total amount of 198 million Euros on mortgages throughout 2013, which has led to a total balance of managed credits by 11,192 million Euros, including the securitized portfolio, which implies a decrease by 2.47% with regards to the previous year. In Portugal, 49 million new credits were granted, reaching at year end a total balance of 1,057 million Euros of credits under management (-1.1%). In Greece, due to the adverse economic environment, during the last quarter of 2011, there was a temporary cessation of the trading of new loans, with the single exception of financing transactions related to the sale of foreclosure assets. Real estate credits under management in Greece, at the end of 2013, amounts to 271 million Euros, equivalent to a reduction of -3.46% with regards to 2012.

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



Por tanto, en el conjunto de los tres países en los que UCI mantiene una actividad financiera (en Brasil la actividad de UCI se limita a la comercialización por cuenta de terceros) se formalizaron en 2013 nuevos préstamos por importe de 248 millones de euros; mientras que la inversión crediticia gestionada por el grupo se situó a finales del año en 12.520 millones de euros, con un ligero descenso del 2,6% sobre los datos a fin de 2012.

Durante el ejercicio 2013, se ha continuado con la comercialización preferente de productos a tipo mixto, con un periodo inicial a tipo fijo de 3 a 7 años, siendo predominante el tipo fijo 3 años, aprovechando las favorables condiciones financieras para ofrecer un producto más seguro para los clientes y con márgenes adecuados.

Margen Bruto

Pese a que el saldo vivo consolidado, como se ha puesto de manifiesto, experimentó un ligero descenso, el margen bruto consolidado obtenido por el grupo se situó en 350 millones de euros. Este incremento de 92 millones con respecto al año anterior, se debe a dos motivos.

Por un lado, el mantenimiento del margen unitario por crédito gestionado, sobre una inversión crediticia en leve descenso, lo que se tradujo en una disminución del margen de la cartera gestionada en 12 millones, es decir un 5% con respecto a 2012.

Jointly, in the three countries where UCI is present, in 2013, therefore, new loans were formalized for a value of 248 million Euros. The credit investment managed by the Group, at year end, was located in 12,520 million Euros, with a slight increase by -2.6% on data at 2012 closing.

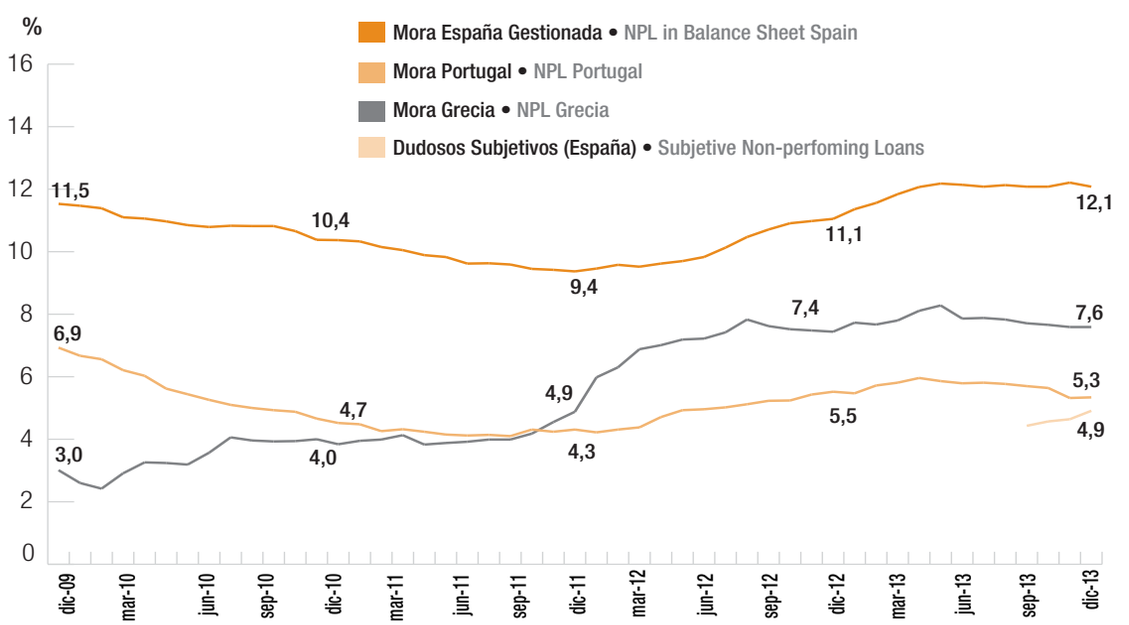
During 2013, the Group has continued trading a fixed-term product at 3-7 years (where the fixed rate of 3 year prevails) which becomes variable to improve the loyalty of its clients, making use of favourable financial conditions to offer an attractive product with appropriate margins and more secure for customers.

Gross Margin

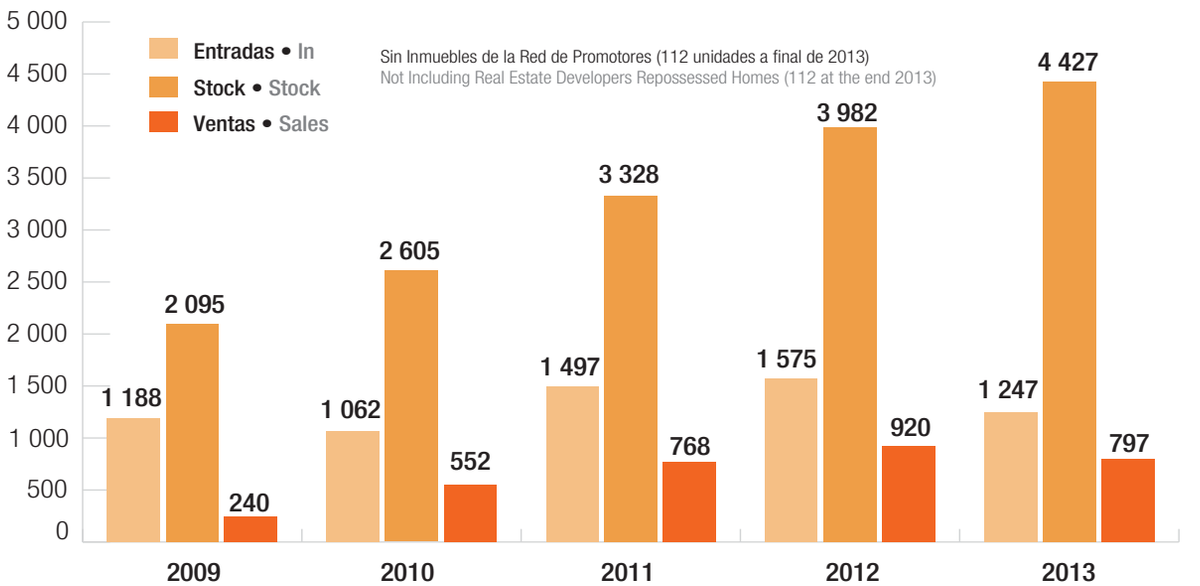
Despite the fact that the consolidated outstanding balance, as evidenced, experienced a slight decrease, the consolidated gross margin obtained by the Group amounted to 350 million Euros. This annual decrease of 92 million Euros with regards to the previous year is due to two reasons:

On the one hand, the maintenance of the unit margin per managed credit, although it was applied to a credit investment in slight decrease, reduced the contribution to the consolidated results of the managed portfolio by 12 million Euros, that is to say 5% with regards to 2012.

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



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



Por otro lado, UCI, en colaboración con sus dos accionistas, ha llevado a cabo operaciones de reestructuración de los pasivos del Grupo, procediendo a la recompra de Bonos de Titulización emitidos por los Fondos de Titulización UCI 10 a 17, en particular en junio y septiembre realizó sendas ofertas públicas a este fin. La diferencia entre el precio pactado con los inversores (incrementados los gastos asociados a dichas operaciones) y el valor nominal de los títulos adquiridos, ha generado una diferencia positiva de valoración de 103,8 millones de euros, que ha incrementado el margen bruto del ejercicio.

Gastos Generales

En el ejercicio 2013, los gastos internos, en los que no se incluyen las comisiones pagadas a los intermediarios, se redujeron un 5% hasta los 44,5 millones de euros. La firme contención de éstos en España y Portugal, ha sido compatible con la eficiencia en la gestión y el incremento de productividad.

En efecto, estas cifras han sido generadas en un ejercicio durante el cual, en vistas a incrementar la eficacia de su actividad de recuperaciones, UCI ha procedido en España a la internalización de la parte de esta actividad que con anterioridad estaba subcontratada con proveedores externos. Este movimiento se ha traducido en un incremento de 36 colaboradores dedicados a funciones de recuperación en el segundo trimestre de 2013, compatible con la reducción en los costes internos anteriormente señalada.

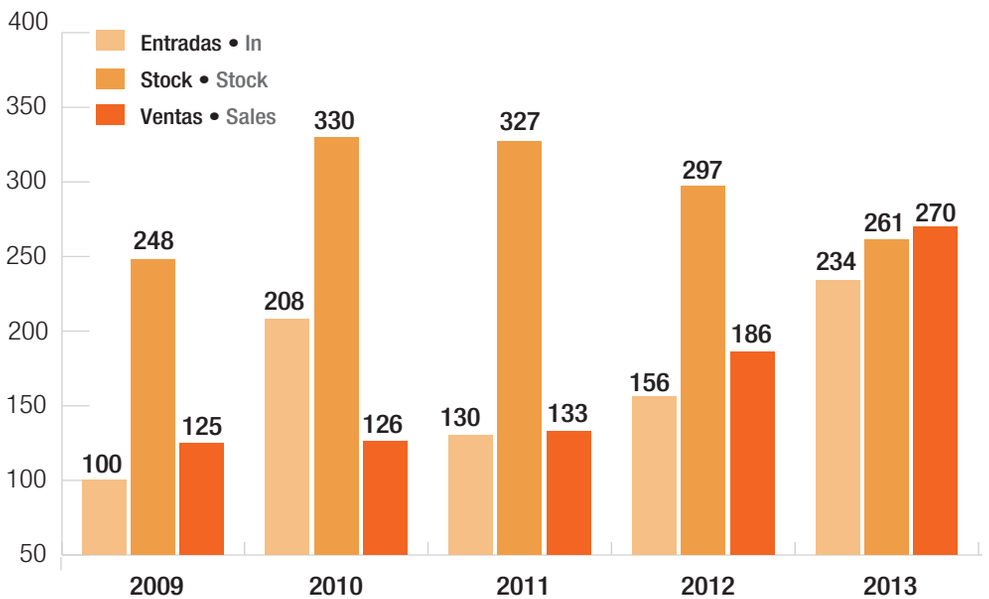
On the other, UCI, in collaboration with its two shareholders, has carried out restructuring operations of the Group's liabilities, repurchasing Securitization Bonds issued by Securitization Funds UCI 10 to 17; in particular, in June and September, public offers were issued for this purpose. The difference between the price agreed with investors (increased by expenses related to these operations) and the nominal value of such securities has generated a positive valuation difference by 103.8 million Euros, which have increased the gross margin.

General Expenses

In 2013, internal expenses, which do not include fee and commission expenses to intermediaries, were reduced by 5%, reaching 44.5 million Euros. Their firm contention in Spain and Portugal has been compatible with the management efficiency and increase in productivity.

Indeed, these figures have been generated in a year in which, with a view to increase efficiency in the recollection activity, in Spain, UCI has internalized a portion of this activity which was previously subcontracted with external suppliers. This movement has translated into an increase of 36 collaborators dedicated to recollection tasks in the second quarter of 2013.

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



Igualmente, UCI ha continuado con la reorganización de sus redes de comercialización de créditos hipotecarios y de propiedades transitorias, con el objetivo de mejorar la relación con los clientes actuales y potenciales, mediante una mayor cercanía y disponibilidad. A este fin se está procediendo a incrementar la red de consultores financieros, que mediante una amplia cobertura geográfica, prestarán servicio a coste variable, tanto a los nuevos clientes, como a la cartera actual.

En conjunto, el número de empleados del grupo ha experimentado una leve disminución en 2013 en uno, situándose al cierre del ejercicio en un total de 716 colaboradores.

UCI mantuvo su fuerte vinculación con su principal canal de distribución: el sector de la mediación inmobiliaria, potenciando a lo largo del ejercicio su actividad de formación orientada al sector, esencialmente a través de la colaboración con CRS (Council of Residential Specialist), sección de formación residencial de la NAR de USA.

UCI España redujo sus gastos un 4,4% hasta 38 millones de euros. La sucursal de UCI en Portugal, redujo los suyos en un 5,5%, situándolos en 4,4 millones de euros, mientras que UCI Grecia, cuya estructura ya había sido fuertemente ajustada en 2012, disminuyó sus gastos internos un 11%, hasta situarlos en 1,9 millones de euros.

Also, UCI has continued restructuring the trading networks of mortgages and transitory properties, reducing the proportion of employed collaborators and increasing the network of external financial consultants, which remuneration is fully variable.

These joint evolutions have enabled a slight reduction of the Group's employees, which have decreased in 2013 by one, counting with a total of 716 collaborators at year end.

Even so, UCI also held its strong connection with its main distribution channel: the real estate mediation sector, supporting the sector's formation, in particular through the collaboration with CRS (Council of Residential Specialist), section of residential formation of the NAR in USA.

UCI in Spain reduced expenses by 4.4% to 38 million Euros. The UCI branch in Portugal contributed with 4.4 million Euros to the Group's total overheads (-5.5% in relation to 2012), and UCI Greece, which structure had already been adjusted in 2012, decreased internal expenses down to 1.9 million Euros (-11% with regards to 2012).

Como consecuencia de las evoluciones de margen y gastos generales, la ratio de eficacia recurrente del Grupo UCI en 2013 se situó en un 18,4%, similar al de 2012. Tomando en consideración el impacto de las operaciones de reestructuración de pasivos descritas previamente, la ratio de eficacia se situó en el 13%.

Morosidad y Cobertura

La tasa de morosidad (90 o más días en impago) de los activos en balance de UCI España se situó en el 12,08% al final del ejercicio 2013 (11,05% en 2012) mientras que se mantuvieron las tasas en niveles próximos a los del final de 2012 en Portugal (5,34% en 2013 contra 5,52% en 2012) y Grecia (7,59% contra 7,44%).

Las nuevas operaciones formalizadas en 2013, dentro de una política general de crédito responsable, han mantenido unos criterios de originación exigentes y un perfil de riesgo bajo.

El 30 de abril de 2013, la Dirección General de Regulación y Estabilidad Financiera del Banco de España publicó una Carta, en el marco de la Circular 6/2012, precisando nuevos criterios de clasificación de los activos objeto de reestructuración o refinanciación. Esta carta condujo a una ampliación sensible de los créditos clasificados como dudosos subjetivos. Para UCI, el saldo de créditos dudosos, que no presentaban demora en el pago de 90 días, ascendía al cierre de 2013 a 548 millones, es decir un 4,91% del saldo gestionado por UCI en España. Como consecuencia de esta clasificación, el porcentaje de créditos dudosos total (morosos + dudosos subjetivos) ascendió en la misma fecha a un 15,80% para el Grupo UCI y un 16,99% para la cartera gestionada en España.

El esfuerzo de provisionamiento realizado por el Grupo UCI en 2013 se pone de manifiesto por el incremento del 38% en el stock de provisiones específicas, equivalente a 111,3 millones. De éstos, 42,5 millones corresponden a la cartera de 548 millones de dudosos subjetivos. La cartera con mora de más de 90 días incrementó sus provisiones en 68,9 millones (un 23% con respecto a finales de 2012).

Las provisiones subestándar igualmente se incrementaron en 5,1 millones, (21%). Adicionalmente, UCI completó estos incrementos de coberturas, con una dotación adicional en el ejercicio, a las provisiones genéricas de 11,5 millones de euros hasta situarlas a fin de 2013 en 39,8 millones, stock sustancialmente superior a las exigencias mínimas definidas por la normativa.

As a consequence of the evolution of margin and overheads, the UCI Group's joint efficiency ratio in 2013 was stabilized in 18.4%, after the 18.2% of the previous year. This ratio has been calculated without considering the non-recurrent impact of the abovementioned liabilities' restructuring operations; including such impact, the efficiency ratio amounts to 13%.

Bad Debts and Coverage

Understood according to the original meaning of Circular 4/2004 of Bank of Spain, which classifies as doubtful the assets with at least 90-day defaults, the default rate of assets on the balance sheet of UCI Spain amounted to 12.08% at 2013 closing (11.05% in 2012), whereas rates were maintained in levels close to those at the end of 2012 in Portugal (5.34% in 2013 against 5.52% in 2012) and Greece (7.59% in 2013 against 7.44% in 2012).

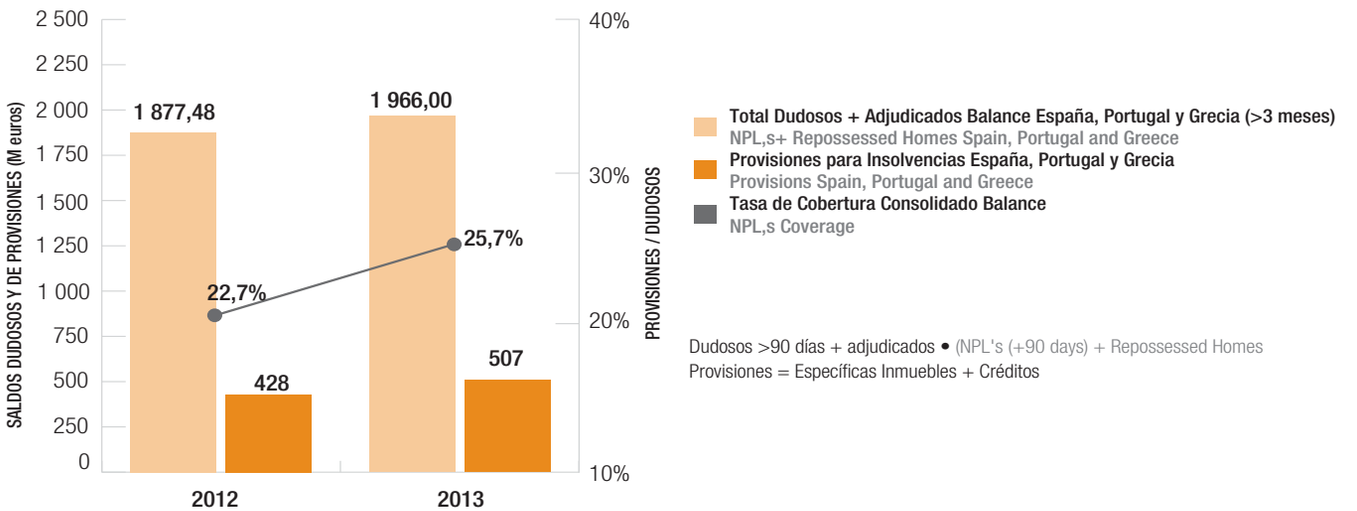
With regards to new operations formalized in 2013, following a general policy of responsible credit, the Group has continued with demanding origination criteria and a low risk profile.

On April 30, 2013, the General Directorate of Regulation and Financial Stability of Bank of Spain published a Letter, within the frame of Circular 6/2012, which required some defining parameters for the classification of assets subject to a restructuring or refinancing operation. This Letter led to a sensitive extension of the set of credits classified as subjective doubtful. For UCI, the balance of doubtful credits which did not present a 90-day delay in payment amounted to 548 million Euros at 2013 closing, that is to say 4.91% of the balance managed by UCI in Spain. As a consequence of this reclassification, the percentage of total doubtful credits amounted at the same date to 15.80% for the UCI Group and 16.99% for the portfolio managed in Spain.

The effort in the UCI Group's provisioning in 2013 is evidenced by the increase by 38% of the stock of specific provisions, equivalent to 111.3 million. Out of this amount, 42.5 million correspond to the portfolio of 548 million of subjective doubtful. The portfolio with default over 90 days increased its provisions by 68.9 million (+23% with regards to 2012 closing).

Substandard provisions also increased by 5.1 million (+21%). Additionally, UCI completed these coverage increases with an allocation to generic provisions by 11.5 million Euros up to 39.8 million, stock substantially higher than minimum requirements defined by regulation.

COBERTURA DE INSOLVENCIAS EN BALANCE (ESPAÑA y PORTUGAL)
BAD DEBT COVERAGE (SPAIN and PORTUGAL)



Dudosos >90 días + adjudicados • (NPL's (+90 days) + Repossessed Homes
Provisiones = Específicas Inmuebles + Créditos

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

De este modo, la tasa de cobertura de la cartera dudosa del balance de UCI España, según su acepción actual, y considerando las provisiones genéricas, se situó en un 22%. Dentro de ésta, la cobertura de la cartera que presenta retrasos de pago de 90 días o más en el balance de UCI España se situó a finales de 2013 en un 28% (26% en 2012), sin tener en cuenta las garantías hipotecarias.

Si se incluyese la cobertura adicional aportada por las garantías hipotecarias, la tasa de cobertura por provisiones del conjunto de la cartera dudosa de particulares de UCI España sería del 130%, tomando en consideración los valores de tasación de las garantías, actualizados según los índices oficiales del Ministerio de Fomento.

Las propiedades transitorias del Grupo UCI en España se situaban al cierre de 2013 en un valor neto de provisiones de 376,4 millones de euros, lo cual supone una casi estabilidad con respecto a los 374,1 millones a finales de 2012. El esfuerzo de saneamiento de estos activos se pone de manifiesto por las provisiones que cubren esta cartera, que se han incrementado, pasando de 113 a 128 millones de euros. Estas provisiones

At 2013 closing, the UCI Group has covered provisioning requirements arisen from the current drafting of Circular of Bank of Spain 4/2004, RDL 2/2012 and 18/2012, and of the Letter from the General Directorate of Regulation of Bank of Spain, of April 30, 2013.

Thus, the coverage rate of the doubtful portfolio in the balance of UCI Spain, according to its current definition, and considering generic provisions, amounted to 22%. Within it, the coverage of the portfolio which presents payment delays for 90 days or more in the balance of UCI Spain amounted, at 2013 closing, to 28% (26% in 2012), without considering mortgage guarantees.

If the additional coverage provided by mortgage guarantees was included, the coverage rate for provisions of the set of doubtful portfolio of individuals of UCI Spain would amount to 130%, considering guarantees' appraisal values updated according to official indexes by the Ministry of Development.

UCI Group's transitory properties in Spain amounted, at 2013 closing, to a value net of provisions of 376.4 million Euros, which implies almost a stability with regards to the 374.1 million at 2012 closing. The effort cleaning these assets is evidenced by the provisions covering this portfolio, which have increased from 113 to 128 million Euros. These provisions imply a coverage rate in this portfolio of 25%, with regards to 23% in 2012. The number of properties has increased from 4,435 to 4,817

suponen una tasa de cobertura de esta cartera del 25%, a comparar con el 23% de 2012. El número de propiedades ha pasado de 4.435 unidades a 4.817, pero el valor neto contable ha permanecido prácticamente estable, debido, entre otros, al incremento de la tasa de provisionamiento tal como se ha puesto de manifiesto previamente.

La Red de Comercialización de Inmuebles ha procedido a la venta de 1.095 bienes (-12% con respecto a 2012), de los cuales 841 son ventas de propiedades transitorias pertenecientes al Grupo UCI (-12%), y 254 operaciones (-12%) de mandatos de venta de bienes de clientes con dificultades de pago, lo que ha permitido dar solución, sin tener que llegar a la adjudicación, a un número considerable de expedientes dudosos.

Con un saldo neto de sus propiedades transitorias de 21 millones de euros, UCI Portugal ha experimentado un descenso del 5% con respecto a 2012. La tasa de cobertura se ha mantenido en un 15%. En Grecia la cartera de bienes adjudicados se ha incrementado ligeramente, aunque su saldo se mantiene muy bajo, superando ligeramente los 2 millones de euros.

Resultados Consolidados

En 2013 el resultado después de impuestos ha sido de 5,1 millones de euros, a comparar con el beneficio después de impuestos de 2012 que se había situado en 11 millones de euros.

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

Con anterioridad a 2013, UCI no había considerado necesario reconocer explícitamente en su balance los activos fiscales diferidos. La publicación del Real Decreto Ley 14/2013, aconsejó su reconocimiento explícito para poder acogerse al cómputo como recursos propios en el nuevo marco normativo europeo. En consecuencia, UCI ha registrado 20,5 millones de euros en el cierre de 2013 en concepto de Activo por Impuesto. Por su naturaleza, esta activación es atribuible a las actividades del Grupo UCI en España.

units, but the net book value has almost not varied due to, among others, the increase of the provisioning rate, as previously stated.

The Estates Trading Network has sold 1,095 goods (-12% with regards to 2012), out of which 841 sales of transitory properties belonging to the UCI Group (-12%), and 254 operations (-12%) of goods selling mandates from payment difficulties, which has enables providing with a solution, without reaching foreclosure, to a considerable number of doubtful files.

With a net balance of transitory properties of 21.0 million Euros, UCI Portugal has experienced a decrease by 5% with regards to 2012. The coverage rate has been stable at 15%. In Greece, the portfolio of foreclosed goods has slightly increased, although the balance is still very low, slightly exceeding 2 million Euros.

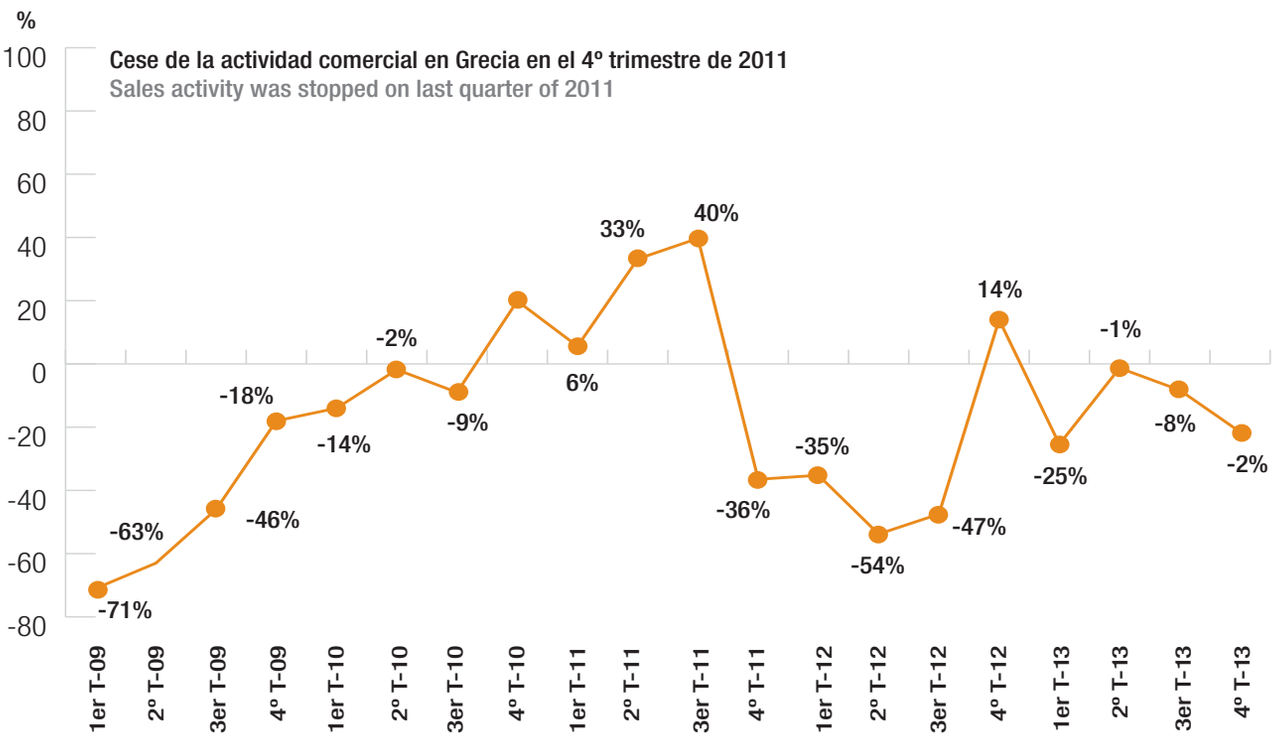
Consolidated Results

In 2013, results after taxes have amounted to 5.1 million Euros, in comparison with profits after tax in 2012 by 11.0 million Euros.

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

Before 2013, UCI had not considered it necessary to explicitly recognize in its balance sheet deferred tax assets. The publication of the Royal Decree Law 14/2013 required their explicit recognition in order to adopt the computation as equity in the new European regulation frame. As a consequence, UCI has recorded an amount of 20.5 million Euros at 2013 closing as Tax Asset. Due to its nature, this capitalization can be allocated to the UCI Group's activities in Spain.

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



La sucursal de UCI en Portugal terminó el ejercicio 2013 con una contribución neta positiva de 0,9 millones de euros, mientras que la sucursal de UCI en Grecia ha registrado un beneficio neto de 0,3 millones de euros. Comprarcasa España y Compracasa Portugal obtuvieron unos resultados cercanos al punto de equilibrio, con -0,25 millones y -0,15 millones de euros. Las actividades de UCI en España, excluida Comprarcasa, han generado un resultado positivo de 5,1 millones, mientras que la diferencia corresponde a resultados por puesta en equivalencia.

La rentabilidad de los fondos propios (ROE) después de impuestos del grupo UCI fue del 1,2%.

El resultado del Grupo UCI, en un entorno de fuerte inestabilidad, es fruto de su demostrada capacidad de generación de ingresos, de su estricto control sobre los gastos, asociados a su dinamismo en la gestión de su balance, que ha sido puesto de manifiesto por las operaciones de reestructuración de pasivo realizadas a lo largo del ejercicio. Todo ello conjuntamente ha permitido generar una rentabilidad positiva, a pesar del cuantioso

UCI Branch in Portugal closed 2013 with a positive net contribution by 0.9 million Euros, whereas UCI Branch in Greece has recorded a net profit by 0.3 million Euros. Comprarcasa Spain and Comprarcasa Portugal obtained results close to break-even, with -0.25 million and -0.15 million Euros. UCI's activities in Spain, except in Comprarcasa, have generated positive result by 5.1 million Euros, whereas the difference corresponds to results through equity method.

The ROE after tax of the UCI Group amounted to 1.2%.

The UCI Group's results, on an environment of strong instability, is the consequence of the demonstrated capacity to generate income, of the strict control on expenses, associated to its dynamism in the management of its balance, illustrated by liabilities' restructuring operations. All the above, as a whole, has enabled generating a positive profitability, despite the significant increase of resources aimed to provisions and the clearance of assets, which have led, despite the

incremento de los recursos destinados a provisiones y saneamiento de activos, lo que ha permitido que a pesar del incremento de los activos dudosos y de los bienes adjudicados, a lo largo del ejercicio 2013 se hayan incrementado las tasas de cobertura sobre ambos tipos de activos, respetando y superando los criterios establecidos por la normativa contable vigente.

Recursos Propios y Ratios de Solvencia.

UCI ha preservado su sólida base de capital y ha mantenido al término de 2013 una elevada solvencia patrimonial con confortables ratios de capital.

A diciembre de 2013, los Fondos Propios Computables del Grupo UCI se elevaban a 522 millones de euros, lo que supone un excedente de 36 millones de euros con respecto a los criterios de la mencionada normativa, tras la capitalización íntegra de los 5,1 millones de euros del resultado neto de 2013.

De este modo la ratio de solvencia se situaba a fin de 2013 en el 8,59%.

Se propondrá a la Junta General de Accionistas la afectación de la totalidad de los 5,1 millones de euros del resultado del Grupo UCI en 2013 a reservas voluntarias.

increase of doubtful assets and foreclosure goods, throughout 2013, to an increase of hedging rates on both kinds of assets, respecting the accounting regulation in force and its evolutions.

Equity and Solvency Ratios

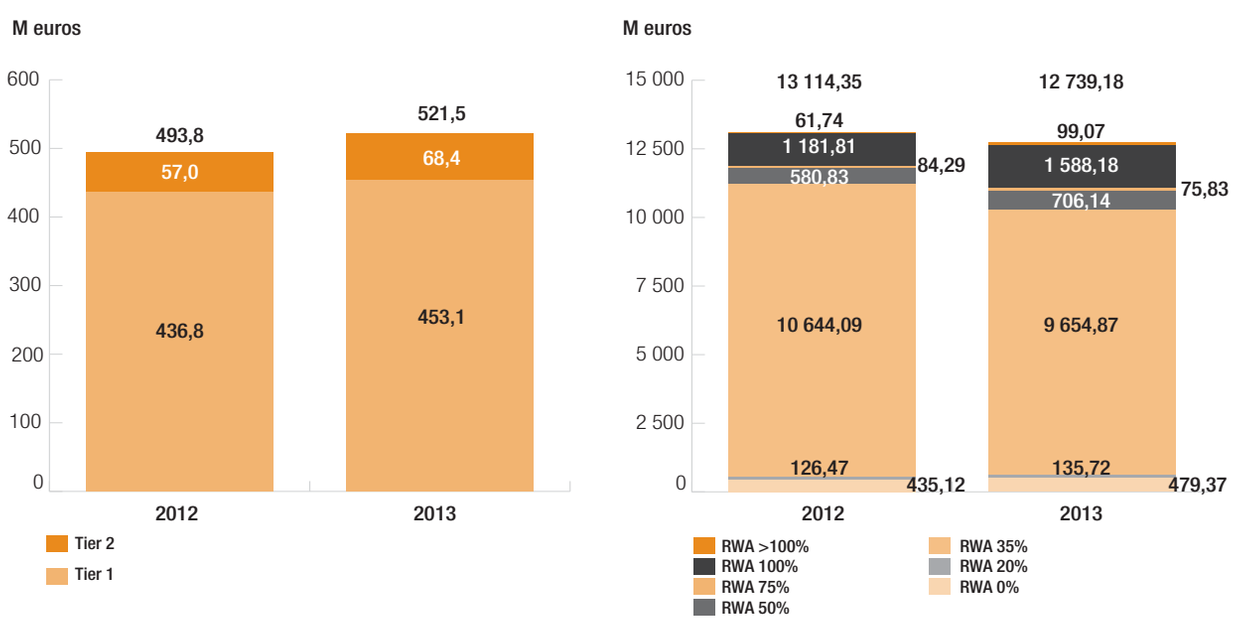
UCI has preserved its solid capital base and held, at 2013 closing, a high equity solvency with comfortable capital ratios.

At December 2013, UCI Group's computable equity amounted to 522 million Euros, which implies an excess by 36 million Euros with regards to the abovementioned regulation's criteria, after the full activation of 5.1 million Euros of the 2013 net results.

Thus, the solvency ratio amounted, at 2013 closing, to 8.59%.

The General Shareholders' Meeting will be proposed to assign the whole amount by 5.1 million Euros of the UCI Group's results for 2013 to voluntary reserves.

COEFICIENTES DE RECURSOS PROPIOS A 31-12-2013 • CAPITAL RATIO AT 31-12-2013



MAZARS

Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Consolidadas

A los Accionistas de UCI, S.A.

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de UCI, S.A. ("la Entidad") y sociedades dependientes ("el Grupo"), que comprenden el balance de situación consolidado al 31 de diciembre de 2013, la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada, el estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado, el estado total de cambios en el patrimonio neto consolidado, el estado de flujos de efectivo consolidado y la memoria consolidada correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha. Los Administradores de la sociedad dominante son responsables de la formulación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea, y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo (que se identifican en la nota 2 de la memoria adjunta). Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre las citadas cuentas anuales consolidadas en su conjunto, basada en el trabajo realizado de acuerdo con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, que requiere el examen, mediante la realización de pruebas selectivas, de la evidencia justificativa de las cuentas anuales consolidadas y la evaluación de si su presentación, los principios y criterios contables utilizados y las estimaciones realizadas, están de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo UCI al 31 de diciembre de 2013, así como de los resultados consolidados de sus operaciones y de los flujos de efectivo consolidados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación.

El informe de gestión consolidado adjunto del ejercicio 2013 contiene las explicaciones que los Administradores de la Entidad consideran oportunas sobre la situación del Grupo, la evolución de sus negocios y sobre otros asuntos y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas. Hemos verificado que la información contable que contiene el citado informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013. Nuestro trabajo como auditores se limita a la verificación del informe de gestión consolidado con el alcance mencionado en este mismo párrafo y no incluye la revisión de información distinta de la obtenida a partir de los registros contables de UCI, S.A. y Sociedades Dependientes.

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
Miembro ejerciente:
MAZARS AUDITORES, S.L.P
Año 2014 Nº 01/14/00837
IMPORTE COLEGIAL: 96,00 EUR
Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Madrid, 3 de Marzo de 2014

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

José Luis Bueno

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

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

Praxity

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2013	2012 (*)
Caja y depósitos en bancos centrales		**117**	**154**
Cartera de negociación		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Crédito a la clientela		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de capital		-	-
Derivados de negociación		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		**33**	**33**
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Crédito a la clientela		-	-
Valores representativos de deuda		-	-
Instrumentos de capital		33	33
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		**-**	**-**
Valores representativos de deuda		-	-
Otros instrumentos de capital		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Inversiones crediticias	16	**11.670.313**	**12.105.360**
Depósitos en entidades de crédito		53.262	51.504
Crédito a la clientela		11.617.051	12.053.856
Valores representativos de deuda		-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Cartera de inversión al vencimiento		**-**	**-**
Pro memoria. Prestados o en garantía		-	-
Ajustes a activos financieros por macro-coberturas		**-**	**-**
Derivados de cobertura		**-**	**-**
Activos no corrientes en venta	17	**399.729**	**397.405**
Participaciones		**-**	**-**
Entidades asociadas		-	-
Entidades multigrupo		-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones		**-**	**-**
Activo material	18	**1.247**	**1.922**
Inmovilizado material		1.247	1.001
De uso propio		1.247	1.001
Cedido en arrendamiento operativo		-	-
Inversiones inmobiliarias		-	921
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero		-	-
Activo intangible		**544**	**327**
Fondo de comercio		-	-
Otro activo intangible		544	327
Activos fiscales	19	**60.392**	**46.769**
Corrientes		2.635	1.596
Diferidos		57.757	45.173
Resto de activos	20	**427.708**	**399.198**
TOTAL ACTIVO		**12.560.083**	**12.951.167**
Pro-memoria			
Riesgos contingentes	**27**	**12.065**	**35.001**
Compromisos contingentes		12.065	35.001

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

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de euros)

PASIVO Y PATRIMONIO NETO	Nota	2013	2012 (*)
PASIVO			
Cartera de negociación		**-**	**-**
Depósitos de bancos centrales			
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Depósitos de la clientela		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Derivados de negociación		-	-
Posiciones cortas de valores		-	-
Otros pasivos financieros		-	-
Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en P&G		**-**	**-**
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		-	-
Depósitos de la clientela		-	-
Débitos representados por valores negociables		-	-
Derivados de negociación			
Otros pasivos financieros		-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	21	**12.070.123**	**12.451.134**
Depósitos de bancos centrales		-	-
Depósitos en entidades de crédito		8.445.754	8.089.559
Depósitos de la clientela		3.544.087	4.280.982
Débitos representados por valores negociables		-	-
Pasivos subordinados		80.282	80.593
Otros pasivos financieros		-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas			
Derivados de cobertura	22	**37.444**	**62.558**
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta		**-**	**-**
Provisiones		**1.400**	**727**
Fondo para pensiones y obligaciones similares		-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales		-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes		-	-
Otras provisiones		1.400	727
Pasivos fiscales	19	**893**	**1.238**
Corrientes		893	1.238
Diferidos		-	-
Resto de pasivos	20	**33.159**	**40.522**
TOTAL PASIVO		**12.143.019**	**12.556.179**
PATRIMONIO NETO		**417.064**	**394.988**
Fondos propios	24	**442.254**	**437.147**
Capital o fondo de dotación		98.019	98.019
Escriturado		98.019	98.019
Menos capital no exigido		-	-
Prima de emisión		-	-
Reservas		339.172	328.112
Otros instrumentos de capital		-	-
De instrumentos financieros compuestos		-	-
Resto de instrumentos de capital		-	-
Menos: Valores propios		-	-
Resultado del ejercicio atribuido a la entidad dominante		5.063	11.016
Menos: Dividendos y retribuciones		-	-
Ajustes por valoración	23	**(25.190)**	**(42.203)**
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Coberturas de flujos de efectivo		(25.190)	(42.203)
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero		-	-
Diferencias de cambio		-	-
Activos no corrientes en venta		-	-
Resto de ajustes por valoración		-	-
Intereses minoritarios	24	**-**	**44**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**12.560.083**	**12.951.167**

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

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CONSOLIDADA A 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012 (Expresada en miles de euros)

	Nota	2013	2012 (*)
Intereses y rendimientos asimilados	28	361.023	464.556
Intereses y cargas asimiladas	29	132.144	223.571
MARGEN DE INTERESES		**228.879**	**240.985**
Rendimiento de instrumentos de capital	-	-	
Resultados de entidades valoradas por el método de participación		-	-847
Comisiones percibidas		17.357	17.328
Comisiones pagadas		1.587	1.025
Resultado por operaciones financieras (neto)		103.820	-
Cartera de negociación		-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias			
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Pasivo a coste amortizado		103.820	
Otros			
Diferencias de cambio (neto)			
Otros productos de explotación		1.423	1.837
Otras cargas de explotación		-	-
MARGEN BRUTO		**349.892**	**258.278**
Gastos de administración			
Gastos de Personal	30	33.569	34.869
Otros gastos generales de administración	31	44.630	41.357
Amortización		829	982
Dotaciones a provisiones (neto)		881	96
Pérdidas por deterioro de activos (neto)		215.295	88.805
Inversiones crediticias		215.295	88.805
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN		**54.688**	**92.169**
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)		-	-
Fondo de comercio y otro activo intangible		-	-
Otros activos		-	-
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta		-	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios		-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas		-68.114	-105.165
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		**-13.426**	**-12.996**
Impuesto sobre beneficios	26	-18.489	-24.009
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS		**5.063**	**11.013**
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)			
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		**5.063**	**11.013**
Resultado atribuido a la minoría		**-**	**-3**
RESULTADO ATRIBUIDO AL GRUPO		**5.063**	**11.016**

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

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

	2013	2012 (*)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO	**5.063**	**11.013**
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**17.013**	**-4.902**
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	**24.305**	**-7.003**
Ganancias (pérdidas) por valoración	24.305	-7.003
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	-7.292	2.101
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**22.076**	**6.111**

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

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2013 y 2012 (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 a 31/12/2012	**98.019**		**328.112**		**11.016**		**44**	**437.191**	**-42.203**	**394.988**
2. Total ingresos y gastos reconocidos			**44**		**22.076**		**-44**	**22.076**	**-**	**22.076**
3. Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**11.016**	**-**	**-28.029**	**-**	**-**	**-17.013**	**17.013**	**-**
3.1 Aumentos de capital										
3.2 Reducciones de capital										
3.3 Conversión de pasivos financieros en capital										
3.4 Incremento de otros instrumentos de capital										
3.5 Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital										
3.6 Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros										
3.7 Distribución de dividendos										
3.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)										
3.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto			11.016		-11.016			-		
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					-17.013			-17.013	17.013	-
4. Saldo final a 31/12/2013	**98.019**		**339.172**		**5.063**		**-**	**442.254**	**-25.190**	**417.064**

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO DE LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 (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 a 31/12/2011	**98.019**		**293.053**		**35.059**		**47**	**426.178**	**-37.301**	**388.877**
2. Total ingresos y gastos reconocidos					**6.114**		**-3**	**6.111**		**6.111**
3. Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**35.059**	**-**	**-30.157**	**-**	**-**	**4.902**	**-4.902**	
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			35.059		-35.059			-		
3.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
3.11 Pagos con instrumentos de capital										
3.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto					4.902			4.902	-4.902	
4. Saldo final a 31/12/2012	**98.019**		**328.112**		**11.016**		**44**	**437.191**	**-42.203**	**394.988**

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

	2013	2012(*)
A. FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**67.227**	**114.530**
Resultado del ejercicio	**5.063**	**11.016**
Ajustes al resultado	**340.268**	**283.507**
Amortización	829	982
Otros ajustes	339.439	282.525
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	**131.877**	**-44.153**
Cartera de negociación	-	-
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	161.006	30.953
Otros activos de explotación	-29.129	-75.106
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	**-414.774**	**-90.531**
Cartera de negociación	-	-
Pasivos financieros a coste amortizado	-381.011	-94.849
Otros pasivos de explotación	-33.763	4.318
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	**4.793**	**-45.309**
B.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**-65.506**	**-123.065**
Pagos	-146.875	-213.358
Activos materiales	-742	-419
Activos intangibles	-550	-272
Participaciones	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-145.583	-212.667
Cobros	81.369	90.293
Activos materiales	-	-
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	81.369	90.293
C.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN		
Pagos		
Dividendos		
Cobros		
D.EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E.AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	**1.721**	**-8.535**
F.EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**51.658**	**60.193**
G.EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**53.379**	**51.658**
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	117	154
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	53.262	51.504
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	**53.379**	**51.658**

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

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD

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

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

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

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

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, los activos totales, el patrimonio neto y los resultados del ejercicio de la entidad dependiente UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. E.F.C. representan prácticamente la totalidad de los mismos conceptos del Grupo.

A continuación se presentan, de forma resumida, el balance de situación individual, la cuenta de pérdidas y ganancias individual, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de cambios en el patrimonio neto individual y el estado de flujos de efectivo individual de la Entidad dependiente citada correspondientes a los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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., E.F.C. SOCIEDAD UNIPERSONAL

BALANCE DE SITUACIÓN (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	2013	2012 (*)
Caja y depósitos en bancos centrales	**117**	**154**
Cartera de negociación	**-**	**-**
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de capital	-	-
Derivados de negociación	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	**33**	**33**
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Crédito a la clientela	-	-
Valores representativos de deuda	-	-
Instrumentos de capital	33	33
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	**-**	**-**
Valores representativos de deuda	-	-
Otros instrumentos de capital	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Inversiones crediticias	**11.734.864**	**12.164.226**
Depósitos en entidades de crédito	49.744	46.169
Crédito a la clientela	11.685.120	12.118.056
Valores representativos de deuda	-	-
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Cartera de inversión al vencimiento	**-**	**-**
Pro memoria. Prestados o en garantía	-	-
Ajustes a activos financieros por macro-coberturas	**-**	**-**
Derivados de cobertura	**-**	**-**
Activos no corrientes en venta	**358.992**	**353.131**
Participaciones	**-**	**-**
Entidades asociadas	-	-
Entidades multigrupo	-	-
Entidades del Grupo	-	-
Contratos de seguros vinculados a pensiones	**-**	**-**
Activo material	**1.105**	**864**
Inmovilizado material	1.105	864
De uso propio	1.105	864
Cedido en arrendamiento operativo		
Inversiones inmobiliarias	-	-
Pro memoria. Adquirido en arrendamiento financiero	-	-
Activo intangible	**537**	**314**
Fondo de comercio	-	-
Otro activo intangible	537	314
Activos fiscales	**31.423**	**18.640**
Corrientes	28	406
Diferidos	31.395	18.234
Resto de activos	**426.062**	**419.227**
TOTAL ACTIVO	**12.553.133**	**12.956.589**
Pro-memoria		
Riesgos contingentes	-	-
Compromisos contingentes	12.061	35.001
PASIVO		
Cartera de negociación	**-**	**-**
Depósitos de bancos centrales		
Depósitos en entidades de crédito	-	-
Depósitos de la clientela	-	-
Débitos representados por valores negociables	-	-
Derivados de negociación	-	-
Posiciones cortas de valores	-	-
Otros pasivos financieros	-	-

PASIVO (continuación)	2013	2012 (*)
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	**12.090.237**	**12.486.291**
Depósitos de bancos centrales	-	-
Depósitos de entidades de crédito	8.445.671	8.105.178
Depósitos de la clientela	3.544.437	4.280.982
Débitos representados por valores negociables	-	-
Pasivos subordinados	100.129	100.131
Derivados de negociación	-	-
Otros pasivos financieros	-	-
Ajustes a pasivos financieros por macro-coberturas	**-**	**-**
Derivados de cobertura	**37.444**	**62.558**
Pasivos asociados con activos no corrientes en venta	**-**	**-**
Provisiones	**1.399**	**542**
Fondo para pensiones y obligaciones similares	-	-
Provisiones para impuestos y otras contingencias legales	-	-
Provisiones para riesgos y compromisos contingentes	-	-
Otras provisiones	1.399	542
Pasivos fiscales	**777**	**833**
Corrientes	777	833
Diferidos	-	-
Resto de pasivos	**45.321**	**62.006**
TOTAL PASIVO	**12.175.178**	**12.612.230**
PATRIMONIO NETO	**377.955**	**344.359**
Fondos propios	**403.145**	**386.562**
Capital o fondo de dotación	38.280	38.280
Escriturado	38.280	38.280
Menos capital no exigido	-	-
Prima de emisión	-	-
Reservas	348.282	325.073
Otros instrumentos de capital	-	-
De instrumentos financieros compuestos	-	-
Resto de instrumentos de capital	-	-
Menos: Valores propios		
Resultado del ejercicio	16.583	23.209
Menos: Dividendos y retribuciones		
Ajustes por valoración	**-25.190**	**-42.203**
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	-25.190	-42.203
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	**12.553.133**	**12.956.589**

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

	2013	2012 (*)
Intereses y rendimientos asimilados	363.060	465.543
Intereses y cargas asimiladas	133.590	224.920
MARGEN DE INTERESES	**229.470**	**240.623**
Rendimiento de instrumentos de capital	-	-
Comisiones percibidas	17.343	16.839
Comisiones pagadas	1.586	304
Resultado por operaciones financieras (neto)	103.820	-
Cartera de negociación	-	-
Otros instrumentos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
Instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-
Pasivo a coste amortizado	103.820	
Otros	-	-
Diferencias de cambio (neto)	-	-
Otros productos de explotación	243	1.029
Otras cargas de explotación	-	-
MARGEN BRUTO	**349.290**	**258.188**
Gastos de administración	-	-
Gastos de Personal	32.743	34.052
Otros gastos generales de administración	39.358	38.699
Amortización	802	953
Dotaciones a provisiones (neto)	881	92
Pérdidas por deterioro de activos (neto)	212.119	89.350
Inversiones crediticias	212.119	89.350
Otros instrumentos financieros no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	-	-
RESULTADO DE LA ACTIVIDAD DE EXPLOTACIÓN	**63.387**	**95.042**
Pérdidas por deterioro del resto de activos (neto)	-	-
Fondo de comercio y otro activo intangible	-	-
Otros activos	-	-
Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no clasificados como no corrientes en venta	-	-
Diferencia negativa en combinaciones de negocios	-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas	**-60.387**	**-89.416**
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**2.670**	**5.626**
Impuesto sobre beneficios	**-13.913**	**-17.583**
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE EN OPERACIONES CONTINUADAS	**16.583**	**23.209**
Resultado de operaciones interrumpidas (neto)		
RESULTADO DEL EJERCICIO	**16.583**	**23.209**

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

	2013	2012 (*)
RESULTADO DEL EJERCICIO	**16.583**	**23.209**
OTROS INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**17.013**	**-4.902**
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	24.305	-7.003
Ganancias (pérdidas) por valoración	24.305	-7.003
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	-7.292	2.101
TOTAL INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	**33.596**	**18.307**

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

	FONDOS PROPIOS									
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Total fondos propios	AJUSTES VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
1. Saldo final a 31/12/2012	**38.280**	**-**	**325.073**			**23.209**	**-**	**386.562**	**-42.203**	**344.359**
2. Saldo inicial ajustado	**38.280**	**-**	**325.073**			**23.209**	**-**	**386.562**	**-42.203**	**344.359**
3. Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**33.596**	**-**	**33.596**	**-**	**33.596**
4. Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**23.209**			**-40.222**	**-**	**-17.013**	**17.013**	**-**
4.1 Aumentos de capital										
4.2 Reducciones de capital										
4.3 Conversión de pasivos financieros en capital										
4.4 Incremento de otros instrumentos de capital										
4.5 Reclasificación de pasivos financieros a otros instrumentos de capital										
4.6 Reclasificación de otros instrumentos de capital a pasivos financieros										
4.7 Distribución de dividendos										
4.8 Operaciones con instrumentos de capital propio (neto)										
4.9 Traspasos entre partidas de patrimonio neto	-	-	23.209	-	-	-23.209	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	-17.013	-	17.013	17.013	-
5. Saldo final a 31/12/2013	**38.280**	**-**	**348.282**			**16.583**	**-**	**403.145**	**-25.190**	**377.955**

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE A LOS EJERCICIOS 2012 Y 2011 (Expresado en miles de euros)

	FONDOS PROPIOS									
	Capital / Fondo de dotación	Prima de emisión	Reservas	Otros instrumentos de capital	Menos: valores propios	Resultado del ejercicio	Menos: dividendos y retribuciones	Total fondos propios	AJUSTES VALORACIÓN	TOTAL PATRIMONIO NETO
1. Saldo final a 31/12/2011	**38.280**	**-**	**286.139**	**-**	**-**	**38.934**	**-**	**363.353**	**-37.301**	**326.052**
2. Saldo inicial ajustado	**38.280**	**-**	**286.139**	**-**	**-**	**38.934**	**-**	**363.353**	**-37.301**	**326.052**
3. Total ingresos y gastos reconocidos	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**18.307**	**-**	**18.307**	**-**	**18.307**
4. Otras variaciones del patrimonio neto	**-**	**-**	**38.934**			**-34.032**	**-**	**4.902**	**-4.902**	**-**
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	-	-	38.934	-	-	-38.934	-	-	-	-
4.10 Incrementos (reducciones) por combinaciones de negocios										
4.11 Pagos con instrumentos de capital										
4.12 Resto de incrementos (reducciones) de patrimonio neto	-	-	-	-	-	4.902	-	4.902	-4.902	-
5. Saldo final a 31/12/2012	**38.280**	**-**	**325.073**			**23.209**	**-**	**386.562**	**-42.203**	**344.359**

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

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

	2013	2012
A.FLUJO DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	**67.214**	**97.683**
Resultado del ejercicio	**16.583**	**23.209**
Ajustes al resultado	**323.500**	**145.605**
Amortización	802	953
Otros ajustes	322.698	144.652
Aumento/disminución neta de los activos de explotación	**148.026**	**75.539**
Cartera de negociación		
Otros activos financieros a valor razonable con cambios en P&G	-	-
Activos financieros disponibles para la venta	-	-
Inversiones crediticias	167.644	142.705
Otros activos de explotación	-19.618	-67.166
Aumento/disminución neto de los pasivos de explotación	**-434.808**	**-164.253**
Cartera de negociación		
Pasivos financieros a coste amortizado	-396.054	-118.132
Otros pasivos de explotación	-38.754	-46.121
Cobros/Pagos por impuesto sobre beneficios	**13.913**	**17.583**
B.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	**-63.676**	**-108.665**
Pagos	-131.973	-194.306
Activos materiales	-732	-412
Activos intangibles	-534	-239
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	-130.707	-193.655
Cobros	68.297	85.641
Activos materiales		
Activos intangibles		
Activos no corrientes y pasivos asociados en venta	68.297	85.641
C.FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	**-**	**-**
Pagos		
Dividendos		
Cobros		
D.EFECTO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO		
E.AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES (A+B+C+D)	**3.538**	**-10.982**
F.EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL INICIO DEL PERIODO	**46.323**	**57.305**
G.EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO	**49.861**	**46.323**
PRO-MEMORIA:		
COMPONENTES DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL FINAL DEL PERIODO		
Caja	117	154
Saldos equivalentes al efectivo en bancos centrales		
Otros activos financieros	49.744	46.169
Total efectivo y equivalentes al final del periodo	**49.861**	**46.323**

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

a) Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2013 han sido formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 28 de febrero de 2014. Las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales de las entidades integradas en el Grupo correspondientes al ejercicio 2013 se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas durante el primer semestre del ejercicio 2014. No obstante, el Consejo de Administración entiende que dichas cuentas anuales consolidadas serán aprobadas sin cambios.

Las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2012 fueron formuladas por los Administradores en la reunión de su Consejo de Administración, celebrada el día 27 de febrero de 2013, que fueron aprobadas por la Junta General de Accionistas, celebrada el 14 de mayo de 2013.

El marco de información financiera aplicable al Grupo es el establecido en:

- El Código de Comercio y la demás legislación mercantil.
- La Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España, sobre normas de información pública y reservada y modelos de estados financieros de entidades de crédito (en adelante Circular 4/2004) y sus sucesivas actualizaciones y modificaciones. La Circular 4/2004 constituye la adaptación al sector de las entidades de crédito españolas de las Normas Internacionales de Información Financiera, adaptadas por la Unión Europea mediante Reglamentos Comunitarios, de acuerdo con el Reglamento 1606/2002 del Parlamento Europeo, y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de las Normas Internacionales de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de contabilidad y Auditoría de cuentas.
- El resto de normativa contable que resulte de aplicación.

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 2013 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.

Las cuentas anuales consolidadas del Grupo se presentan de acuerdo con lo establecido por las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea a 31 de diciembre de 2013 (en adelante "NIIF- UE"), teniendo en consideración la Circular 4/2004, y sus sucesivas modificaciones, que constituye el desarrollo y la adaptación al sector de entidades de crédito españolas de las Normas Internacionales de Información Financiera aprobadas por la Unión Europea.

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

A continuación se detallan las siguientes nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de aplicación obligatoria en ejercicios posteriores al ejercicio natural que comenzó el 1 de enero 2013 (aplicables en el 2013 en adelante) y cuya adopción no ha tenido un impacto significativo en las cuentas anuales consolidadas:

- NIIF 10 - "Estados financieros consolidados": La NIIF 10 establece un modelo único de consolidación, aplicable a todo tipo de entidades, basado en el concepto de control. Asimismo, introduce una definición de control, según la cual se considera que una entidad controla a otra cuando está expuesta o tiene derechos sobre los resultados variables procedentes de su relación con la segunda y tiene capacidad de influir sobre dichos resultados a través del poder que tiene sobre ella. La NIIF 10 modifica a la NIC 27 - "Estados financieros consolidados y separados" (que seguirá vigente únicamente para estados financieros separados) y sustituye la SIC 12 -"Consolidación -

Entidades de cometido específico" y es de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2013.

- NIIF 11 - "Acuerdos conjuntos": introduce nuevos principios de consolidación aplicables a todos los acuerdos conjuntos y sustituye a la SIC 13 - "Entidades controladas conjuntamente" y a la NIC 31 - "Participaciones en negocios conjuntos". La NIIF 11 modifica la NIC 28- "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" que seguirá vigente para entidades asociadas y negocios conjuntos.

  La NIIF 11 define los acuerdos conjuntos y establece que éstos se clasificarán como "operaciones conjuntas" o como "negocios conjuntos" en función de los derechos y obligaciones que se deriven del acuerdo. Será "operación conjunta" cuando las partes que tienen control conjunto tengan derechos sobre los activos del acuerdo y obligaciones sobre los pasivos del acuerdo. Será "negocios conjuntos" cuando las partes que tienen control conjunto tengan derechos sobre los activos netos del acuerdo. Las operaciones conjuntas se registrarán haciendo figurar en los estados financieros de las entidades controladoras los activos, pasivos, ingresos y gastos que les corresponda, según el acuerdo contractual. Los negocios conjuntos se registrarán en los estados financieros consolidados por el método de puesta en equivalencia, despareciendo la posibilidad de contabilizarlas por el método de integración proporcional.
- NIIF 12 - "Desgloses sobre las participaciones en otras entidades": es una nueva norma sobre los requisitos de desglose para todos los tipos de participaciones en otras entidades; incluidas las subsidiarias, los acuerdos conjuntos, las asociadas y las entidades estructuradas no consolidadas.
- NIIF 13 - "Medición del valor razonable": es una guía sobre la medición del valor razonable y sobre los requerimientos de información correspondiente. Bajo la nueva definición, el valor razonable es el precio que se recibiría por la venta de un activo o que se pagaría en la transferencia de un pasivo en una transacción habitual entre participantes del mercado que se realizase en la fecha de la valoración.

  Los requerimientos de la norma no modifican los criterios anteriores de cuándo una entidad debe reconocer un activo o pasivo a valor razonable, pero si proporcionan una guía sobre cómo debería medirse el valor razonable cuando su uso sea requerido o permitido por otras normas.
- Modificación de la NIC 1 - "Presentación de los estados financieros": Las modificaciones realizadas a la NIC 1 introducen mejoras y aclaraciones a la presentación de los "Otros ingresos y gastos reconocidos" (ajustes por valoración). El principal cambio introducido es que los conceptos deberán presentarse distinguiendo aquéllos que son reclasificables a resultados en el futuro de los que no lo son. En virtud de la aplicación de esta norma se ha modificado el estado consolidado de ingresos y gastos reconocidos.
- Modificación de la NIC 19 - "Beneficios a los empleados": La NIC 19 introduce las siguientes modificaciones en la contabilización de los compromisos por retribuciones post-empleo:

  - Todos los cambios de valor razonable de los activos de los planes y de las obligaciones de los beneficios post-empleo en los planes de prestación definida deben ser reconocidos en el periodo en el que se producen, se registrarán como ajustes por valoración, en el patrimonio neto, y no se pasarán por resultados en ejercicios posteriores.
  - Se aclara y especifica la presentación de los cambios en el valor razonable de los activos afectos a los planes y los cambios en las obligaciones de los beneficios post-empleo de los planes de prestación definida.
  - Se exigen mayores desgloses de información.

- Cuarto proyecto anual de mejoras de varias NIIFs. El cuarto proyecto anual de mejoras a las NIIFs introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIC 1 Presentación de Estados Financieros, NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo, NIC 32 – Instrumentos Financieros: Presentación y NIC 34 – Información Financiera Intermedia.
- Modificación de la NIIF 7 - "Instrumentos Financieros: Información a revelar" Las modificaciones realizadas a la NIIF 7 introducen nuevos desgloses de información sobre compensación de activos y pasivos. Las entidades deberán presentar información desglosada sobre los importes brutos y netos de los activos financieros que hayan sido o puedan ser objeto de compensación, así como de todos los instrumentos financieros reconocidos que estén incluidos en algún tipo de "master netting agreement", hayan sido o no objeto de compensación.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, las normas e interpretaciones más significativas que habían sido publicadas por el IASB pero no habían entrado aún en vigor, son las siguientes:

Normas e Interpretaciones	Título
NIIF 9	Instrumentos financieros: Clasificación y valoración
Modificación de la NIC 32	Instrumentos financieros: Presentación
Modificación de la NIIF 10, 12 y NIC 27	Entidades de Inversión
CINIIF 21	Gravámenes
Modificación de la NIC 36	Deterioro del valor de los activos
Modificación de la NIC 39	Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración. Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas
Modificación de la NIC 19	Retribuciones a los empleados
Proyecto anual mejoras 2010-2012	Modificación y aclaraciones NIIF 2, NIIF 3, NIIF 8, NIIF 13, NIC 16, NIC 24 y NIC38
Proyecto anual mejoras 2011-2013	Modificaciones y aclaraciones NIIF 1, NIIF 3 y NIC 40

- NIIF 9 'Instrumentos financieros: Clasificación y valoración'.
  NIIF 9 sustituirá en el futuro la parte de clasificación y valoración actual de NIC39. Existen diferencias muy relevantes con la norma actual, en relación con los activos financieros, entre otras, la aprobación de un nuevo modelo de clasificación basado en dos únicas categorías de coste amortizado y valor razonable, la desaparición de las actuales clasificaciones de "Inversiones mantenidas hasta el vencimiento" y "Activos financieros disponibles para la venta", el análisis de deterioro sólo para los activos que van a coste amortizado y la no bifurcación de derivados implícitos en contratos de activos financieros.
  En relación con los pasivos financieros las categorías de clasificación propuestas por NIIF 9 son similares a las ya existentes actualmente en NIC 39, de modo que no deberían existir diferencias muy relevantes salvo por el requisito de registro de las variaciones del valor razonable relacionado con el riesgo propio de crédito como un componente del patrimonio, en el caso de los pasivos financieros de la opción de valor razonable.
  La contabilidad de coberturas también implicará cambios pues el enfoque de la norma es distinto al de la actual NIC 39 al tratar de alinear la contabilidad con la gestión económica del riesgo.
- Modificación de la NIC 32 'Instrumentos financieros: Presentación'.
  La modificación de NIC 32 introduce una serie de aclaraciones adicionales en la guía de implementación sobre los requisitos de la norma para poder compensar un activo y un pasivo financiero en su presentación en el balance. NIC 32 ya indica que un activo y un pasivo financiero solo podrán compensarse cuando la entidad tenga en el momento actual el derecho exigible legalmente de compensar los importes reconocidos.
  La guía de implementación modificada indica, entre otros aspectos, que para cumplirse esta condición, el derecho de compensación no debe depender de eventos futuros y debe ser legalmente exigible, tanto en el curso normal de los negocios como en caso de incumplimiento, insolvencia o quiebra de la entidad y todas las contrapartes.
- Modificación de la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27: 'Entidades de Inversión'.
  Estas modificaciones introducen la definición de "Entidad de Inversión" y fijan excepciones bajo las cuales las participaciones sobre las que exista control que se definan como "Entidad de Inversión" no se consolidarán y, en su lugar, deberán registrarse a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, se introducen requerimientos de desglose sobre las entidades definidas como "Entidad de Inversión".

- CINIIF 21 "Gravámenes"

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

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

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

  La nueva norma será de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

- NIC 36 modificada - "Deterioro del valor de los activos"

  Las modificaciones realizadas a la NIC 36 eliminan la exigencia de presentar desgloses de información sobre el importe recuperable de cada unidad generadora de efectivo cuyo fondo de comercio o activos intangibles con vida útil indefinida tengan un valor en libros significativo con respecto al valor total de los fondos de comercio o de los activos intangibles con vida útil indefinida, y, por otro lado, introducen la obligación de desglosar información sobre el importe recuperable de los activos (incluidos el fondo de comercio y las unidades generadoras de efectivo) para los que se haya reconocido o revertido un deterioro en el periodo al que se refieren los estados financieros. Además, cuando el importe recuperable sea igual al valor razonable menos los costes de venta, se deberán presentar desgloses adicionales de información.

  Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

- NIC 39 modificada - "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y valoración. Novación de derivados y continuación de la contabilidad de coberturas"

  La nueva NIC 39 introduce una excepción en la aplicación de la interrupción de la contabilidad de coberturas para aquellas novaciones en que, como consecuencia de alguna ley o regulación, se sustituye la contraparte original del elemento de cobertura por una o varias entidades de contrapartida central, tales como cámaras de compensación, y siempre y cuando no se realice ninguna otra modificación en el elemento de cobertura más allá de las estrictamente necesarias para poder realizar el cambio de contraparte.

  Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2014.

- Modificación de la NIC 19 'Retribuciones a los empleados'.

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

  Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2014.

- Proyecto anual de mejoras de las NIIFs 2010-2012

  El proyecto anual de mejoras a las NIIFs 2010-2012 introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIIF 2 – Pagos basados en acciones, NIIF 3 – Combinaciones de negocios, NIIF 8 – Segmentos de operación, NIIF 13 – Medición del valor razonable, NIC 16 – Propiedades, Planta y Equipo, NIC 24 – Información a revelar sobre partes relacionadas y NIC 38 – Activos intangibles. Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

- Proyecto anual de mejoras de las NIIFs 2011-2013

  El proyecto anual de mejoras a las NIIFs 2011-2013 introduce pequeñas modificaciones y aclaraciones a la NIIF 1 – Adopción por primera vez de las NIIF, NIIF 3 – Combinaciones de negocios, NIIF 13 – Medición del valor razonable y NIC 40 – Propiedades de inversión. Estas modificaciones serán de aplicación a los ejercicios que comiencen a partir del 1 de julio de 2014, aunque se permite su aplicación anticipada.

El impacto de la aplicación de estas normas aún no se ha evaluado.

Los principales principios contables y criterios de valoración que se han aplicado en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2013 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 2013, las cifras referidas al ejercicio 2012.

A efectos de una más adecuada presentación, se ha recogido en el epígrafe de Ganancias (Pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas el resultado de las ventas así como las dotaciones y recuperaciones de provisiones de dichos activos, realizando la modificación pertinente en el saldo de apertura, a efectos de una mejor comparabilidad.

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

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 terceros en el patrimonio del Grupo, se presenta en el capítulo “Intereses minoritarios” del balance consolidado (véase nota 24). 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 tiene capacidad para ejercer una influencia significativa; aunque no control o control conjunto. Habitualmente, esta capacidad se manifiesta en una participación igual o superior al 20% de los derechos de voto de la entidad participada.

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

La información relevante de las participaciones de las Entidades del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012, es la siguiente:

Ejercicio 2013

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

Ejercicio 2012

NOMBRE Y DOMICILIO	CAPITAL SOCIAL (en miles de euros)	PORCENTAJE DE PARTICIPACIÓN	ACTIVIDAD
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38.280	100%	Créditos de financiación inmobiliaria.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	1.250	95%	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, S.A.	988	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	637	100%	Sociedad Holding , tenedora de acciones Tiene el 50% de COMPANHIA PROMOTORA UCI

El incremento de participación en la filial Comprarcasa se debe a la adquisición por parte de UCI S.A. del 5% restante del capital social en poder de otros accionistas.

El incremento de Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., se debe a que con fecha 1 de agosto 2013 se realizó una operación acordeón mediante la cual se redujo de capital social para compensar pérdidas por importe de 730 miles de euros y un incremento de capital social a través de la emisión de nuevas acciones por importe de 100 miles de euros íntegramente desembolsadas por UCI S.A.

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

El incremento sufrido durante 2013 en UCI Holding Brasil Ltda, se debe a que con fecha 31 de diciembre de 2013 se llevó a cabo una ampliación de capital por compensación de deudas por importe de 816 miles de euros.

La aportación al resultado del Grupo de cada una de las Entidades en el ejercicio 2013 y 2012 ha sido la siguiente:

	UCI, S.A.	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. Negocio España	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. Negocio Portugal y Grecia	Base Central S.A.	Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	Retama Real Estate	UCI Mediación de seguros	UCI Holding L.T.D.A.	Total Consolidado
2013	-205	15.330	1.253	-148	-249	-10.172	2	-748	5.063
2012	1.927	21.471	1.738	-183	-59	-13.039	5	-847	11.013

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

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

3. CAMBIOS Y ERRORES EN LOS CRITERIOS Y ESTIMACIONES CONTABLES

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

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

Dado que estas estimaciones se han realizado de acuerdo con la mejor información disponible a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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

La Circular 3/2008 del Banco de España, de 22 de mayo, modificada por la Circular 9/2010 de 22 de diciembre y la Circular 4/2011 de 30 de noviembre, sobre determinación y control de los recursos propios mínimos, regula los recursos propios mínimos que han 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, así como los distintos procesos de autoevaluación del capital que deben realizar y la información de carácter público que deben remitir al mercado.

Según lo previsto en la Circular 9/2010 de 22 de diciembre, en su Norma Única, Apartado 3, Letra a), que modifica la Norma Octava, Apartado 1, Letra d) de la Circular 3/2008, la Entidad se ha acogido a la opción prevista de no asimilar a los resultados negativos las minusvalías generadas ni integrar en los recursos propios computables las plusvalías por los valores representativos de deuda clasificados como disponibles para la venta.

Por otro lado la Circular 7/2012 de 30 de noviembre del Banco de España sobre requerimientos mínimos de capital principal, recoge los cambios introducidos por la Ley 9/2012, de 14 de noviembre, de reestructuración y resolución de entidades de crédito ("Ley 9/2012") que modificó los requerimientos de capital principal de las entidades de crédito. En concreto, transformó el requisito general del 8% de capital principal y el del 10% para las entidades con difícil acceso a los mercados de capitales y para las que predomine la financiación mayorista, en un requisito único del 9% que deben cumplir las entidades y grupos a partir del 1 de enero de 2013, si bien dichos requisitos no son de estricta aplicación al Grupo UCI, dado que no capta depósitos del público al ser un Establecimiento Financiero de Crédito. Además, la citada Ley 9/2012 también supuso una modificación de la definición del capital principal para adecuarla a la utilizada por la Autoridad Bancaria Europea en su ejercicio de recapitalización, tanto en sus elementos computables como en las deducciones aplicables de acuerdo con la Recomendación EBA/REC/2011/1.

El 27 de junio de 2013 se publicó en el Boletín Oficial de la Unión Europea la denominada CRD IV, compuesta por una directiva que sustituye a las directivas 2006/48 y 2006/49 (CRDII y CRDIII) de capital y un reglamento común (575/2013). La entrada en vigor de dicha regulación es con efectos 1 de enero de 2014. A partir de esa fecha, quedarán derogados los artículos de la normativa actual que contradigan la regulación europea. A estos efectos, se publicó el 29 de noviembre el RDL 14/2013 por el que se adaptaba el derecho español a la normativa de la Unión Europea en materia de supervisión y solvencia de entidades financieras.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, y durante dichos ejercicios, los recursos propios computables del Grupo, que se calculan, en su caso, en una base consolidada, exceden de los requerimientos mínimos exigidos por la citada normativa.

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 48,6 y 90 M euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente) y Grecia (1,71 y 1,52 M euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente). El resto de la actividad es en territorio nacional (198,09 y 258,84 M euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente).

c) Contratos de agencia

Ni al cierre de los ejercicios 2013 y 2012, ni en ningún momento durante los mismos, el Grupo ha mantenido en vigor "contratos de agencia" en la forma en la que éstos se contemplan en el artículo 22 del Real Decreto 1245/1995, de 14 de julio, del Ministerio de Economía y Hacienda.

d) Coeficiente de reservas mínimas

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 270 miles de euros (264 miles de euros en el ejercicio 2012).

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

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

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

Declarante	Sociedad Participada	% Participación	Nº Acciones/ Participaciones	Cargo/Función
D.Matías Rodríguez Inciarte	Banco Santander	0,01%	1.279.132 (incluidas acc Banesto)	Vicepresidente 2º
	Banesto (hasta 30/04/13- Fecha fusión)	-	27.575	Consejero
	Cueto Calero SICAV, S.A	0,00%	108.560	-
	Fiponsa	-	-	Consejero
	Sanitas, S.A. de Seguros	-	-	Consejero
	Santander Seguros y Reaseguros	-	-	Consejero
D.Pedro Rodríguez-Inciarte Escolar (Persona Vinculada)	Banco Santander	0,00%	41.015	-
Dña.Paula Rodríguez-Inciarte Escolar (Persona Vinculada)	Banco Santander	0,00%	42.437	-
D.José María Espí Martínez	Banco Santander	-	455.418	Director General
	Santander Consumer Finance, S.A.	-	-	Consejero
	Santander de Lease, S.A.	-	-	Presidente
	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C.	-	-	Presidente
D.Thierry Alain Pierre Laborde	BNP Paribas Personal Finance	<0,01%	5	Presidente (desde 11/09/2013) Director General - Administradorr
	Banco Cetelem S.A.	-	-	Administrador
	Findomestic Banca SpA	-	-	Administrador
	BNP Paribas Real Estate	-	-	Miembro del Consejo de Seguimiento
	BNP Paribas Cardif	0,01%	1	Administrador
	LASER	-	-	Representante permanente de BNP PPF
	LASER CONFINOGA	-	-	Representante permanente de BNP PPF
	Banco BNP Paribas Personal Finance	-	-	Administrador
	Carrefour Banque	-	-	Administrador
	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, E.F.C.			Consejero
D.Alain Van Groenendael	BNP Paribas Personal Finance (Francia)	-	-	Director General Adjunto y Administrador
	Findomestic Banca	-	-	Administrador
	Cetelem CR	-	-	Presidente del Consejo de Supervisión
	Commerz Financ (Alemania)	-	-	Miembro del Consejo de Supervisión
	Banco Cetelem (España)	-	-	Administrador
	UCI S.A.			Consejero
	Cetelem Slovensko (Eslovaquia)	-	-	Miembro del Consejo de Supervisión
	Teb Cetelem (Turquía)	-	-	Administrador
	Banco BNP Paribas Personal Finance (Portugal)	-	-	Administrador
	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, E.F.C.			Consejero

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

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

Las retribuciones salariales percibidas en el ejercicio 2012 por los profesionales que componen el personal clave del Grupo y los Consejeros en su calidad de directivos, ascendieron a 2.993 miles de euros, de los que 2.568 corresponden a retribución fija.

No se han producido indemnizaciones por cese de personal clave en el ejercicio 2013 ni en el ejercicio 2012.

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 de la Entidad, 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 2013 y 2012, 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 2013, han ascendido a 61.565 euros (60.100 euros en el ejercicio 2012). Asimismo, existen otros honorarios adicionales correspondientes a otros servicios distintos, prestados por el propio auditor o por otras sociedades vinculadas, por un importe de 11.695 euros (12.750 euros en el ejercicio 2012).

10. ACONTECIMIENTOS POSTERIORES

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, realiza una serie de ajustes dirigidos a acotar el ámbito de aplicación del Reglamento (UE) n.º 575/2013, de 26 de junio de 2013, en este sentido los establecimientos financieros de crédito no quedan sometidos a esta norma y para evitar que se produzcan consecuencias indeseadas en nuestra regulación, la Disposición transitoria segunda, establece lo siguiente “hasta la aprobación de la legislación específica que les corresponda, los establecimientos financieros de crédito estarán sujetos al régimen jurídico que les resultara de aplicación con carácter previo a la entrada en vigor de este real decreto-ley, manteniendo a esos efectos su consideración de entidad de crédito”.

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.

III) Cuando no existe precio de mercado para un determinado activo financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos y, en su defecto, a modelos de valoración suficientemente contrastados. Asimismo, se deben tener en cuenta las peculiaridades específicas del activo a valorar y, muy especialmente, los distintos tipos de riesgos que el activo financiero lleva asociados. No obstante, las propias limitaciones de los modelos de valoración desarrollados y las posibles inexactitudes en las asunciones exigidas por estos modelos pueden dar lugar a que el valor razonable así estimado de un activo financiero no coincida exactamente con el precio al que el mismo podría ser comprado o vendido en la fecha de su valoración.

I) 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.

II) 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.

III) 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.

IV) 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.

I) 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.

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

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

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

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

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

I) En las coberturas de valor razonable, las diferencias producidas tanto en los elementos de cobertura como en los elementos cubiertos, en lo que se refiere al tipo de riesgo cubierto, se reconocen directamente en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

II) Las diferencias en valoración correspondientes a la parte ineficiente de las operaciones de cobertura de flujos de efectivo y de inversiones netas en negocios en el extranjero se llevan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

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

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

En estos dos últimos casos, las diferencias en valoración no se reconocen como resultados hasta que las pérdidas o ganancias del elemento cubierto se registren

en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada o hasta la fecha de vencimiento del elemento cubierto.

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

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

Reclasificación entre carteras de instrumentos financieros

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

a) Salvo que se den las excepcionales circunstancias indicadas en la letra d) siguiente, los instrumentos financieros clasificados como "a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias" no pueden ser reclasificados ni dentro ni fuera de esta categoría de instrumentos financieros una vez adquiridos, emitidos o asumidos.

b) Si un activo financiero, como consecuencia de un cambio en la intención o en la capacidad financiera deja de clasificarse en la cartera de inversión a vencimiento, se reclasifica a la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta". En este caso, se aplicara el mismo tratamiento a la totalidad de los instrumentos financieros clasificados en la cartera de inversión a vencimiento, salvo que dicha reclasificación se encuentre en los supuestos permitidos por la normativa aplicable (ventas muy próximas al vencimiento, o una vez cobrada la práctica totalidad del principal del activo financiero, etc.).

c) Como consecuencia de un cambio en la intención o en la capacidad financiera del Grupo o, una vez transcurridos los dos ejercicios de penalización establecidos por la normativa aplicable para el supuesto de venta de activos financieros clasificados en la cartera de inversión a vencimiento, los activos financieros (instrumentos de deuda) incluidos en la categoría de "Activos financieros disponibles para la venta" podrán reclasificarse a la de "cartera de inversión a vencimiento". En este caso, el valor razonable de estos instrumentos financieros en la fecha de traspaso pasa a convertirse en su nuevo coste amortizado y la diferencia entre este importe y su valor de reembolso se imputa a la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el método del tipo de interés efectivo durante la vida residual del instrumento.

d) Un activo financiero que no sea un instrumento financiero derivado podrá ser clasificado fuera de la cartera de negociación si deja de estar mantenido con el propósito de su venta o recompra en el corto plazo, siempre que se produzca alguna de las siguientes circunstancias:

   a. En raras y excepcionales circunstancias, salvo que se trate de activos susceptibles de haberse incluido en la categoría de inversiones crediticias. A estos efectos, raras y excepcionales circunstancias son aquellas que surgen de un evento particular, que es inusual y altamente improbable que se repita en un futuro previsible.
   b. Cuando la entidad tenga la intención y capacidad financiera de mantener el activo financiero en un futuro previsible o hasta su vencimiento, siempre que en su reconocimiento inicial hubiera cumplido con la definición de inversión crediticia.

De darse estas situaciones, la reclasificación del activo se realiza por su valor razonable del día de la reclasificación, sin revertir los resultados, y considerando este

valor como su coste amortizado. Los activos así reclasificados en ningún caso son reclasificados de nuevo a la categoría de "cartera de negociación".

Durante el ejercicio 2013 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 consolidada 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 2013 y 2012, 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.

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

	Miles de Euros			
		2012		
	Valor en libros	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3
Activos financieros				
Caja y depósitos en bancos centrales	154	154	-	-
Otros activos financieros valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias	33	-	-	33
Activos financieros disponibles para la venta	-	-	-	-
Inversiones crediticias	12.105.360		12.105.360	-
Activos no corrientes en venta	397.405	-	397.405	-
Inversión a vencimiento	-	-	-	-
Derivados de cobertura	-	-	-	-
Pasivos financieros				
Cartera de negociación	-			
Pasivos financieros a coste amortizado	12.451.134	-	12.451.134	-
Derivados de cobertura	62.558	-	62.558	-

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 titulizaciones de activos en que las que el cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de mejora crediticia a los nuevos titulares, etc., el instrumento financiero transferido se da de baja del balance de situación consolidado, reconociéndose, simultáneamente, cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.

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

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

- Si el Grupo no retiene el control del instrumento financiero transferido, en cuyo caso se da de baja del balance de situación consolidado y se reconoce cualquier derecho u obligación retenido o creado como consecuencia de la transferencia.
- Si el Grupo retiene el control del instrumento financiero transferido, en cuyo caso continúa reconociéndolo en el balance de situación consolidado por un importe igual a su exposición a los cambios de valor que pueda experimentar y se reconoce un pasivo financiero asociado al activo financiero transferido. El importe neto del activo transferido y del pasivo asociado será el coste amortizado de los derechos y obligaciones retenidos, si el activo transferido se mide por su coste amortizado, o el valor razonable de los derechos y obligaciones retenidos, si el activo transferido se mide por su valor razonable.

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

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

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

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

g) Deterioro del valor de los activos financieros

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

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

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

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

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

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

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

En el cálculo del valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados se utiliza como tipo de actualización el tipo de interés efectivo original del instrumento, si su tipo contractual es fijo, o el tipo de interés efectivo a la fecha a que se refieran los estados financieros determinado de acuerdo con las condiciones del contrato, cuando sea variable.

Las carteras de instrumentos de deuda, riesgos contingentes y compromisos contingentes, cualquiera que sea su titular, instrumentación o garantía, se analizan para determinar el riesgo de crédito al que está 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 período de recuperación.

h) Reconocimiento de ingresos y gastos

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

Las comisiones pagadas o cobradas por servicios financieros, con independencia de la denominación que reciban contractualmente, se clasifican en las siguientes categorías, que determinan su imputación en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada:

I) Comisiones financieras que son aquéllas que forman parte integral del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada a lo largo de la vida esperada de la operación como un ajuste al coste o rendimiento efectivo de la misma.

II) Comisiones no financieras que son aquéllas derivadas de las prestaciones de servicios y pueden surgir en la ejecución de un servicio que se realiza durante un período de tiempo y en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular.

III) Los que corresponden a transacciones o servicios que se realizan durante un período de tiempo se registran durante el período de tales transacciones o servicios.

IV) Los que corresponden a una transacción o servicio que se ejecuta en un acto singular se registran cuando se produce el acto que los origina.

Las comisiones financieras, como las comisiones de apertura de préstamos y créditos, forman parte del rendimiento o coste efectivo de una operación financiera y se reconocen en el mismo epígrafe que los productos o costes financieros, es decir, “Intereses y rendimientos asimilados” e “Intereses y cargas asimiladas”. Las 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, de la Sociedad devengadas en cada momento, reconociendo las obligaciones por pagas extras, vacaciones y retribuciones variables así como los gastos asociados a las mismas.

Retribuciones a corto plazo: Este tipo de retribuciones se valoran, sin actualizar, por el importe que se ha de pagar por los servicios recibidos, registrándose con carácter general como gastos de personal del ejercicio y figurando en una cuenta de pasivo del balance de situación por la diferencia entre el gasto total devengado y el importe satisfecho al cierre del ejercicio.

Indemnizaciones por cese: De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada a indemnizar a aquellos empleados que sean despedidos sin causa justificada. Al cierre del ejercicio no existe plan alguno de

reducción de personal que haga necesaria la creación de una provisión por este concepto.

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 documentarlo irrevocable emitido o confirmado por el Grupo.

Las garantías financieras se clasifican, en función del riesgo de insolvencia imputable al cliente o a la operación y, en su caso, se estima la necesidad de constituir provisiones para ellas mediante la aplicación de criterios similares a los indicados para los instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado.

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

k) Impuesto sobre beneficios

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

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

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

La Ley 35/2006 modifica el tipo de gravamen aplicable a los resultados del Grupo. De este modo, las diferencias temporarias pendientes de revisión a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 se han valorado aplicando porcentajes en función del ejercicio estimado de reversión.

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

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

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

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

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) 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.

o) Activos no corrientes en venta

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

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

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

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

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

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

p) Valoración de las cuentas en moneda extranjera

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

I) Los activos y pasivos de carácter monetario se convierten al tipo de cambio medio de contado

de la fecha a que se refieren los estados financieros.

II) Las partidas no monetarias valoradas al coste histórico se convierten al tipo de cambio de la fecha de adquisición.

III) Las partidas no monetarias valoradas al valor razonable se convierten al tipo de cambio de la fecha en que se determina el valor razonable.

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

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

q) Estado de flujos de efectivo consolidado

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

I) Flujos de efectivo, que son las entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, 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.

r) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado

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

Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado

En esta parte del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado, se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio y los otros ingresos y gastos registrados, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto.

Por tanto, en este estado se presenta:

I) El resultado del ejercicio.

II) El importe neto de los ingresos y gastos reconocidos transitoriamente como ajustes por valoración en el patrimonio neto.

III) El importe neto de los ingresos y gastos reconocidos definitivamente en el patrimonio neto.

IV) El impuesto sobre beneficios devengado por los conceptos indicados en los epígrafes II) y III) anteriores.

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

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

I) Ganancias (pérdidas) por valoración: 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, sobre el funcionamiento del Servicio de Atención al Cliente, a continuación se realiza un resumen de las quejas/reclamaciones recibidas y gestionadas en el transcurso del año 2013.

Durante el año 2013 el número total de quejas/reclamaciones ascienden a 235, lo que supone un incremento del 67,85% respecto a las reclamaciones del año 2012. Las 235 reclamaciones recibidas se han presentado de la siguiente forma:

- 178 presentadas directamente ante el Servicio de Atención al Cliente.
- 57 presentadas ante el Defensor del Cliente.

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

- Dificultad de pago del préstamo / Deuda impagada: 105
- Desacuerdo con el funcionamiento del producto: 39
- Condiciones de revisión: 27
- Servicio prestado: 42
- Otros:.....22

A 31 de diciembre de 2013 se habían resuelto 222 quejas/reclamaciones (115 quejas/reclamaciones a 31 de diciembre 2012), quedando pendiente de resolución 13.

A 31 de diciembre de 2013, las quejas/reclamaciones se han resuelto de la siguiente forma:

- Favorables al cliente:.....21
- Desfavorables al cliente: 201
- Allanamientos: 0

El coste de las reclamaciones en el año 2013 ha ascendido a 7.791,70 euros (3.328 euros en el ejercicio 2012).

Respecto a los criterios de decisión, éstos se basan, principalmente, en las normas de transparencia y protección de la clientela, así como en las buenas prácticas bancarias sin olvidar las cláusulas y condiciones de los contratos suscritos entre los clientes y el Grupo. Asimismo, respecto a las reclamaciones planteadas por

los clientes por el motivo "dificultad de pago", el Grupo analiza caso por caso para evaluar la situación que el cliente nos traslada y poder ofrecer alternativas que permitan al cliente volver a una situación de pago normal. Estas soluciones pueden ser reestructuración de la deuda, acuerdos de reestructuración de deuda, con reducción temporal de tipo de interés y/o de cuota, ampliación de plazo, dación (total o parcial) etc.

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

Asimismo, cabe señalar que de las reclamaciones recibidas, un total de 30 han sido presentadas ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España (en 2012 se presentaron 10 ante el Servicio de Reclamaciones del Banco de España). Asimismo, se han presentado un total de 13 reclamaciones ante el Servicio de CIRBE (en 2012 se presentaron un total de 10 reclamaciones ante el Servicio de CIRBE).

BLANQUEO DE CAPITALES

Cumplimiento Normativo y Prevención del Blanqueo de Capitales

En el curso del ejercicio 2013, el Grupo ha continuado con el seguimiento necesario en el ámbito del Cumplimiento Normativo y de Prevención del Blanqueo de Capitales, incluidas la aplicación de las medidas necesarias en la actividad de venta de inmuebles, dentro del marco de la Ley 10/2010 sobre Prevención de blanqueo de capitales, todo ello con la finalidad de controlar su riesgo reputacional y operativo.

Desde el punto de vista general de la función de cumplimiento, en lo que se refiere a normativa, deontología, buen gobierno corporativo y gestión de reclamaciones, ha continuado realizando las adaptaciones y el seguimiento necesarios para mantener los buenos resultados en el número y tratamiento de las reclamaciones, y para establecer políticas internas que fijen criterios deontológicos y que mitiguen el riesgo de incumplimiento normativo en el desempeño de la actividad. Estas políticas están a disposición de los empleados y se concretan en los siguientes documentos y procedimientos: Código Ético, Procedimiento de Alerta Ética (whistleblowing), Manual de prevención de blanqueo de capitales, Catálogo de operaciones con riesgo de blanqueo de capitales en las entidades de crédito y en la actividad inmobiliaria, Catálogo de buenas y malas prácticas en la actividad de financiación e inmobiliaria, o el Manual de Corporate Penal. Asimismo, con carácter periódico, dichas políticas son objeto de la debida difusión interna.

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

- Seguimiento de las medidas destinadas a la mejora de la identificación y conocimiento del cliente final, tanto en la actividad de financiación como en la actividad de venta de inmuebles.
- El seguimiento del sistema de gestión de alertas automáticas de operativa potencialmente sospechosa del blanqueo de capitales, tanto para el área de financiación como para el área de venta de inmuebles, sin perjuicio del posterior análisis detallado de cada expediente.
- Durante el año 2013, se han analizado un total de 271 alertas en España, de las cuales 4 fueron comunicadas al OCI y al SEPBLAC. En Grecia se ha analizado 1 alerta durante 2013 y en Portugal 87. Ninguna de ellas (ni en Grecia ni en Portugal) se ha comunicado al OCI ni al Órgano Regulador Local.
- Formación de los colaboradores de la compañía y de las nuevas incorporaciones en materia de prevención de blanqueo de capitales.
- La realización de la auditoría del sistema de prevención del blanqueo de capitales por parte de un experto externo, prevista en la Ley 10/2010.

En relación con la prevención del riesgo penal de las personas jurídicas (Corporate Penal), durante el año 2013 se ha impartido formación a toda la plantilla (con el fin de dar la adecuada difusión sobre esta materia) y se ha realizado un seguimiento de los procesos definidos con el fin de prevenir este riesgo, de acuerdo con lo recogido en el Manual de Prevención del Riesgo Penal y en el Código Ético.

13. RIESGO DE CRÉDITO

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

Uno de los pilares en los que se sustenta la actividad de una Entidad Financiera es la correcta gestión del riesgo. El control del mismo es la garantía para la persis-

tencia 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 están concentrados los riesgos crediticios con clientes, más de 90% del total riesgo)
- Riesgo de Mercado
- Riesgo Operativo

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

El Grupo ha configurado unos esquemas de gestión acordes con las necesidades derivadas de los diferentes tipos de riesgo. El entendimiento de la gestión del riesgo como un proceso continuo ha llevado a conformar los procesos de gestión de cada riesgo, con las herramientas de medición para su administración, valoración y seguimiento, así como a definir los circuitos y procedimientos adecuados, que son reflejados en manuales de gestión o en los Comités de Crédito o de 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 del Comité C.A.N. o al Comité de Riesgos según proceda.

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

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

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

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

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

La calidad de los procesos de montaje, análisis y decisión de expedientes así como los correspondientes a los Departamentos de Gestores y de Tasaciones han

obtenido la certificación en España por AENOR en cuanto al cumplimiento de la Norma Española UNE-EN ISO 9001:2008 en el mes de marzo de 2003, y está ampliada a toda la red comercial. Anualmente se realizan auditorías de seguimiento. La certificación se renueva cada tres años, habiéndose producido su última renovación en 2012.

Control de los colaboradores externos

En UCI, el control del riesgo está presente en todas las etapas del proceso de tramitación de un expediente y no solamente afecta a las unidades internas de gestión sino que también incluye aquellas tareas que son delegadas a nuestros colaboradores externos.

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

Es de precisar que en UCI, los gestores administrativos no sólo realizan gestiones de carácter meramente administrativo, sino que son apoderados de UCI y los responsables de la correcta gestión jurídica de nuestras operaciones, encargándose entre otros de los siguientes procesos: búsqueda y análisis de la información registral, preparación y realización de la firma actuando como representantes y apoderados de nuestra entidad, presentación de las escrituras en los registros correspondientes, cancelación de cuanta carga previa a nuestra hipoteca pueda figurar en el registro garantizando el primer rango de la misma, liquidación de impuestos, liquidación de la provisión de fondos realizadas a nuestros clientes, y remisión de las escrituras al archivo una vez realizados todos los controles oportunos con el fin de garantizar los niveles de riesgo establecidos.

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

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

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

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

Modelo de scoring y coste del riesgo

Desde la creación de UCI, una de nuestras preocupaciones más constantes ha sido la de modelizar el comportamiento de nuestra cartera de créditos. En el año 2008 se puso en marcha en España la quinta versión del modelo de scoring construido sobre un histórico de eventos homogéneos desde 1995. Una modificación de esta versión fue implantada en 2009, y una nueva ampliación fue puesta en marcha en 2011 basada en un histórico de 1996 a 2006.

Este modelo, más granular en escala que los anteriores, permite discriminar entre diferentes categorías de clientes en cuanto a comportamiento de pago homogéneo, anticipando la probabilidad de incumplimiento de los mismos.

El scoring forma parte integrante de los parámetros de selección a la hora de aceptar un determinado riesgo.

Con el fin de completar la visión de riesgo asociado a nuestros expedientes, hemos elaborado un modelo de coste del riesgo previsional que nos permite cuantificar la pérdida esperada de un expediente en función de su nota “score” y del porcentaje de financiación con respecto al valor de la garantía.

Dicho coste del riesgo es recogido en nuestro modelo de tarificación de tal forma que se puede gestionar individual las condiciones financieras que se ha de asignar a un expediente en función de su riesgo.

En Portugal, se implantó en 2013 la tercera versión del sistema scoring específico de la actividad de particulares en Portugal, construido con la experiencia del comportamiento real del pago de los clientes de UCI desde su inicio. Portugal representaba el 7% de los riesgos crediticios de UCI, S.A., E.F.C. a finales de 2008, 8% a finales de 2011 y 9% a finales de 2013.

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:

Pérdida esperada %	=	Probabilidad de incumplimiento %	x	Severidad %

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

• **Probabilidad de Incumplimiento:** Se entiende por incumplimiento un retraso en el pago de una obligación superior a 90 días, definición que coincide con el documento de Basilea II. El horizonte para el cálculo de esta probabilidad es de tres años. Es de resaltar que cuanto más alto sea el tramo, menor es la probabilidad de impago. Se utilizan las bases históricas desarrolladas para estudiar 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 2011, las estimaciones de pérdidas esperadas se han ajustado conforme a los tramos y scoring, han dispuesto de nueva información de las bases de datos históricas de riesgos, donde se está integrando toda la información de exposición al riesgo junto con sus estimaciones de probabilidad de incumplimiento y severidad discriminada por carteras. La pérdida esperada de la cartera de nuevas operaciones de créditos hipotecarios generados en España en 2013 se cifra en 11,8 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 superan 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 2013 y 2012, 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 de la entidad para cada uno de estos activos no corrientes en venta puede incluir obras de mejora o reforma, en colaboración con los profesionales responsables de su comercialización. El objeto de las estrategias es la optimización de los plazos y precios de enajenación de estos activos, en coherencia con la evolución del mercado inmobiliario.

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

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

La concentración de riesgos por actividad y área geográfica del Grupo a 31 de diciembre de 2012 era la siguiente:

CONCENTRACIÓN DE RIESGOS POR ACTIVIDAD Y ÁREA GEOGRÁFICA (Valor en libros) ACTIVIDAD TOTAL	TOTAL 2012	España	Resto de la Unión Europea	América
1. Entidades de crédito	51.504	50.406	1.098	-
2. Administraciones Públicas	-	-	-	-
3. Otras instituciones financieras	-	-	-	-
4. Sociedades no financieras y empresarios individuales	14.378	14.378	-	-
4.1 Construcción y promoción inmobiliaria	14.378	14.378	-	-
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	12.039.478	10.697.926	1.341.551	1
5.1 Viviendas	12.038.524	10.696.973	1.341.551	-
5.2 Consumo	16	16		-
5.3 Otros fines	938	937		1
TOTAL	**12.105.360**	**10.762.710**	**1.342.649**	**1**

Operaciones de refinanciación y reestructuración

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

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

Política de reestructuración/refinanciación

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

Esta política es aplicable a los países en los que opera UCI y a todos los clientes, adaptándose a las necesidades y normas locales y siempre subordinadas 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 mas adecuada posible.
- La solución propuesta supondrá generalmente la cancelación de todos los disponibles no dispuestos.

Una operación puede ser reestructurada varias veces (concatenación)

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

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

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

Condición de pago de intereses ordinarios

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

Cautelas a tomar en las reestructuraciones y refinanciaciones

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

Trazabilidad de las operaciones

- Resulta necesario que los sistemas guarden registro de las operaciones que han sido objeto de reestructuración, a fin de identificarlas como casos en los que el cliente ha tenido dificultades. Se deberán tener en cuenta todos los datos de origen que posteriormente puedan ser necesarios.
- Los sistemas identifican aquellas operaciones cuyo origen ha sido un proceso de reestructuración o refinanciación, para diferenciarlas adecuadamente de las originadas en un proceso ordinario de admisión y poder hacer un análisis diferenciado de ambos tipos de operaciones.
- La Entidad guarda registro de la relación entre las operaciones originales y las nuevas cuando las hubiese, permitiendo determinar la distribución de la deuda entre las diferentes operaciones de origen.

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

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

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

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

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

- En base a la Circular 6/2012 del Banco de España, las operaciones de reestructuración o refinanciación clasificadas en riesgo normal o reclasificadas a categoría de riesgo normal desde alguna de las otras categorías del riesgo, se marcarán y mantendrán en Seguimiento Especial, siendo identificadas para su tratamiento diferenciado, hasta su extinción si no se cumplen las condiciones definidas en dicha Circular.
- Asimismo, se marcarán también en Seguimiento Especial las operaciones de reestructuración o refinanciación clasificadas en categoría de riesgo normal cuyo titular tenga alguna otra operación clasificada como dudosa.
- Se podrán dejar de identificar como en Seguimiento Especial cuando se cumplan conjuntamente las siguientes condiciones:

  - Haya pagado las cuotas de principal y los intereses devengados desde la fecha en la que se formalizó la operación de reconducción y hayan trascurrido al menos dos años desde la misma.
  - Haya reducido el principal de la operación en, al menos, un 20%.
  - Haya satisfecho todos los importes (principal e intereses) que se hallasen impagados al tiempo de la operación de reestructuración o refinanciación.
  - Se haya concluido, después de una revisión exhaustiva de su situación patrimonial y financiera, que no es previsible que el titular pueda tener dificultades financieras y, por tanto, podrá cumplir

con el pago de la deuda (principal e intereses) de todas sus operaciones en tiempo y forma.
- Por tanto, las operaciones que aún mantengan la clasificación de riesgo dudoso o de riesgo subestándar no deberán estar identificadas como Seguimiento Especial, ya que esta marca solo se contempla para operaciones clasificadas como riesgo normal (que no hayan cumplido las condiciones antedichas).

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

A continuación se muestra la información cuantitativa requerida por la Circular 6/2012, de Banco de España en relación con las operaciones reestructuradas/refinanciadas vigentes a 31 de diciembre de 2013. 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 2013 son las siguientes:

2013	NORMAL						SUBESTÁNDAR						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	
Administraciones Públicas													
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales							2	1.016					203
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria							2	1.016					203
Resto de personas físicas	144.437	2.230.796	501	80.542	760	15.773	7.038	1.098.798	160	26.619	339	12.936	12.845
Total	**144.437**	**2.230.796**	**501**	**80.542**	**760**	**15.773**	**7.040**	**1.099.814**	**160**	**26.619**	**339**	**12.936**	**13.048**

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

2012	NORMAL						SUBESTÁNDAR						
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	
Administraciones Públicas													
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales							3	2.076			1	450	590
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria							3	2.076			1	450	590
Resto de personas físicas	3.414	590. 278	61	13.228	49	1.453	12.575	1.936.691	1.049	189.394	565	19.180	23.391
Total	**3.414**	**590.278**	**61**	**13.228**	**49**	**1.453**	**12.578**	**1.938.768**	**1.049**	**189.394**	**566**	**19.630**	**23.981**

	DUDOSO							TOTAL		
	Garantía hipotecaria inmobiliaria plena		Resto de garantías reales		Sin garantía real		Cobertura Específica			
	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto	Nº oper.	Importe bruto		Nº oper.	Importe bruto	Cobertura Específica
Administraciones Públicas										
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales								4	2.527	590
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria								4	2.527	590
Resto de personas físicas	1.344	233.599	2.159	373.011	1.003	44.569	152.146	22.219	3.401.404	175.537
Total	**1.344**	**233.599**	**2.159**	**373.011**	**1.003**	**44.569**	**152.146**	**22.223**	**3.403.931**	**176.127**

El importe de las operaciones que, con posterioridad a la refinanciación o reestructuración, han sido clasificadas como dudosas en el ejercicio 2013 y en el ejercicio 2012 es la siguiente:

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

SALDOS VIGENTES DE REFINANCIACIONES Y REESTRUCTURACIONES 2012	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							0	0
Resto de personas jurídicas y empresarios individuales							0	0
Del que: Financiación a la construcción y promoción inmobiliaria							0	0
Resto de personas físicas	430	92.324	693	130.985	113	5.088	1.236	228.397
Total	430	92.324	693	130.985	113	5.088	1.236	228.397

Las financiaciones totales concedidas a la clientela a 31 de diciembre 2013 y 31 de diciembre 2012 desglosadas por contraparte era la siguiente:

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

DISTRIBUCIÓN DEL CRÉDITO A LA CLIENTELA POR ACTIVIDAD (Valor en libros) 2012				Crédito con garantía real. Loan to value				
	TOTAL	Del que: Garantía inmobiliaria	Del que: Sin Garantía	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Administraciones Públicas								
2. Otras instituciones financieras								
3. Sociedades no financieras y empresarios individuales	**14.378**	**14.378**		**5.096**	**4.242**	**934**	**642**	**3.464**
3.1 Construcción y promoción inmobiliaria (b)	14.378	14.378		5.096	4.242	934	642	3.464
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	**12.039.478**	**11.925.633**	**113.845**	**1.066.908**	**2.908.905**	**4.329.326**	**2.682.790**	**937.704**
4.1 Viviendas (d)	12.038.524	11.925.633	112.891	1.066.908	2.908.905	4.329.326	2.682.790	937.704
4.2 Consumo (d)	16		16					
4.3 Otros fines (d)	938		938					
TOTAL	**12.053.856**	**11.940.011**	**113.845**	**1.072.004**	**2.913.147**	**4.330.260**	**2.683.432**	**941.168**
PRO MEMORIA								
Operaciones de refinanciación, refinanciadas y reestructuradas	**3.403.931**	**3.338.279**	**65.652**	**142.716**	**542.311**	**1.082.865**	**975.660**	**594.727**

14. GESTIÓN DEL RIESGO DE MERCADO

El Grupo UCI gestiona en el área de mercados y tesorería, los riesgos de mercado que afectan a los activos o pasivos gestionados. El Consejo de Administración establece periódicamente los límites delegados y comprueba su adecuada aplicación. Asimismo, se establecen límites de pérdidas y otras medidas de control. La gestión de límites se realiza con una amplia serie de indicadores y señales de alerta que tienen como objetivo la anticipación y el adecuado seguimiento de los riesgos de tipo de interés, y de liquidez.

Gap de tipo de Interés de Activos y Pasivo

UCI realiza análisis de sensibilidad del Margen Financiero ante variaciones de los tipos de interés, que son analizados en un Comité que se reúne al efecto dos veces al mes. Esta sensibilidad está condicionada por los desfases en fechas de vencimiento y de revisión de los tipos de interés que se producen entre las distintas partidas del balance, o fuera del 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 90,91% es a tipo variable, el 9,08% a tipo mixto, con un primer periodo a tipo fijo y después revisiones a tipo variable, y solo un 0,01% estrictamente a tipo fijo.

Dentro de los créditos que se encuentran en su período variable, el 88,34% revisan su tipo smestralmente y el 11,66% con periodicidad anual.

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

Riesgo de Liquidez

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

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

Para mitigar el riesgo de liquidez, UCI tiene desde sus principios una política recurrente de acudir a los mercados de capitales a través de la titulización de sus activos crediticios. Así los tenedores de los bonos de titulización colocados en los mercados de capitales, cubren la liquidez de dichas operaciones hasta su vencimiento. Desde 1994, UCI ha emitido en España 16 fondos de titulización por un importe inicial global de aproximadamente 12.000 millones de euros, mayoritariamente colocados en los mercados de capitales, lo que a fecha de diciembre 2013, representaba 4.393 millones de euros (4.649 millones de euros a 31 de diciembre de 2012) o 36% del saldo global gestionado en España financiado hasta vencimiento por los mercados de capitales (36% en 2012).

Los Administradores de la Sociedad en el ejercicio 2011 decidieron proceder a la consolidación contable de los activos titulizados que, hasta el ejercicio 2010, se registraban fuera de balance. El importe de estos préstamos ascendía a 4.202 millones de euros.

En 2008, UCI procedió a su primera operación de autotitulización, UCI 18, donde UCI suscribió todos los bonos financiando la cartera de préstamos hipotecarios, en particular los de máxima calificación AAA que eran elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE. A finales de diciembre 2013, el saldo vivo de la cartera UCI 18 ascendía a 1.048 M euros (1.136 M euros a 31 de diciembre de 2012) o 9,4% (9,8% en 2012) del saldo global gestionado en España.

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

Como consecuencia de la necesidad de contar con doble rating de, al menos A, y otorgados por diferentes agencias de rating, los bonos de titulización han dejado de ser elegibles para las operaciones de liquidez con el BCE.

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

El gap de liquidez contempla la clasificación del capital pendiente de los activos y pasivos financieros por plazos de vencimiento, tomando como referencia los períodos que resten entre la fecha a que se refiere y sus fechas contractuales de vencimiento. A 31 de diciembre de 2013 y 2012, el gap de liquidez es el siguiente:

2013	Hasta 1 mes	Entre 1 y 3 meses	Entre 3 y 12 meses	Entre 1 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Más de 5 años	Total
ACTIVO:							
Caja y depósitos en Bancos Centrales	94	23					117
Depósitos en Entidades de Crédito	53.262						53.262
Inversiones Crediticias							
Crédito a la clientela	42.895	93.433	454.842	1.624.094	1.715.808	8.182.753	12.113.825
Total Activo	**96.251**	**93.456**	**454.842**	**1.624.094**	**1.715.808**	**8.182.753**	**12.167.204**
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	5.503.052	964.183	923.050	120.650	356.228	578.591	8.445.754
Depósitos a la clientela	10.082	20.675	79.748	425.321	425.321	2.582.940	3.544.087
Pasivos Subordinados	282					80.000	80.282
Total Pasivo	**5.513.416**	**984.858**	**1.002.798**	**545.971**	**781.549**	**3.241.531**	**12.070.123**
Diferencia Activo menos Pasivo	**-5.417.165**	**-891.402**	**-547.956**	**1.078.123**	**934.259**	**4.941.222**	**97.081**

2012	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	129	25					154
Depósitos en Entidades de Crédito	51.504						51.504
Inversiones Crediticias							
Crédito a la clientela	1.645.781	43.674	245.683	468.040	558.548	9.455.171	12.416.897
Total Activo	**1.697.414**	**43.699**	**245.683**	**468.040**	**558.548**	**9.455.171**	**12.468.555**
PASIVO:							
Depósitos de Entidades de Crédito	5.888.550	873.709	901.300	96.250	93.600	236.150	8.089.559
Depósitos a la clientela	105.252	41.415	200.104	815.555	1.166.734	1.952.036	4.280.982
Pasivos Subordinados		12.000		48.000	20.000		80.000
Total Pasivo	**5.993.802**	**927.124**	**1.101.404**	**959.805**	**1.280.334**	**2.188.186**	**12.450.541**
Diferencia Activo menos Pasivo	**-4.296.388**	**-883.425**	**-855.721**	**-491.765**	**-721.786**	**7.266.985**	**18.014**

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.

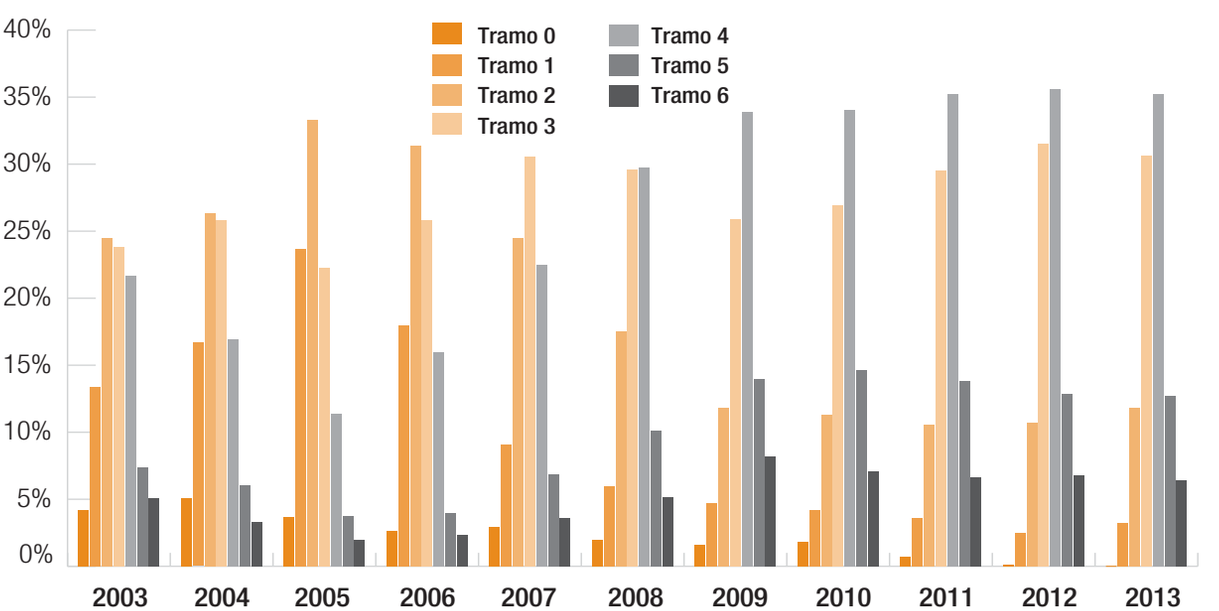
El análisis de los quebrantes recogidos en la base de datos de pérdidas e incidencias han permitido introducir mejoras en controles y procedimientos con resultados inmediatos en la reducción de pérdidas derivadas del riesgo operativo.

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

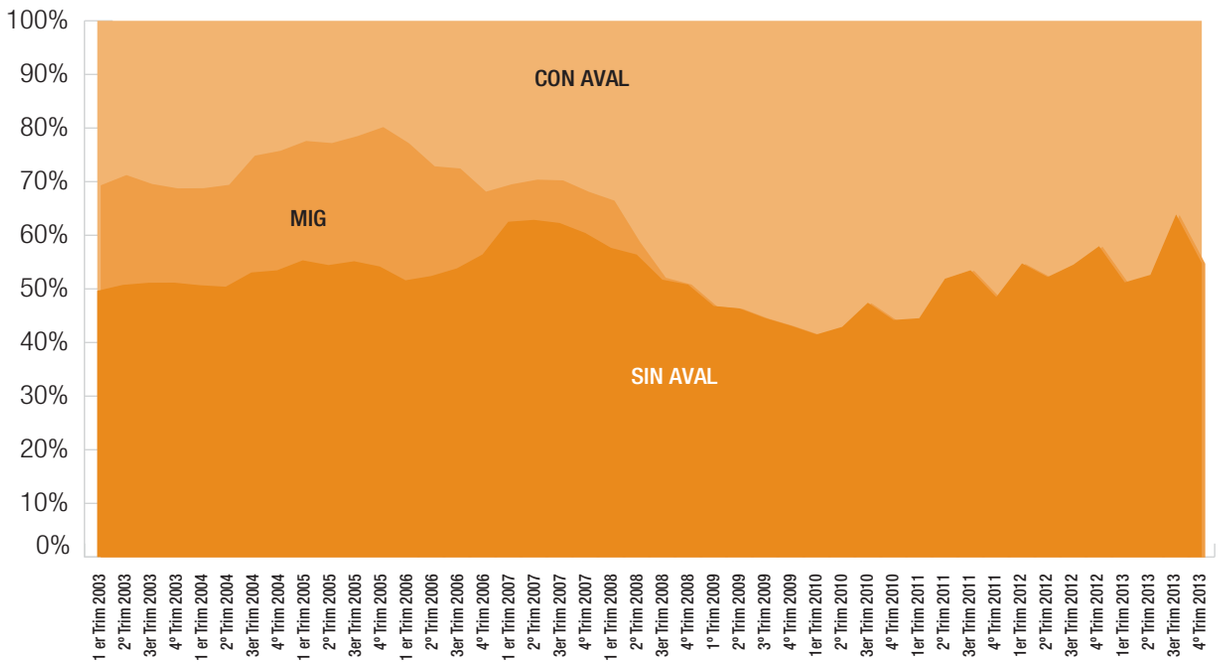
Tipo	Origen
Procesos	Errores operativos, fallos humanos.
Fraude y actividades	Hechos de carácter delictivo, actividades no autorizadas internas no autorizadas.
Tecnología	Fallos tecnológicos en ordenadores, aplicaciones o comunicaciones.
Recursos Humanos	Fallos en la política de Recursos Humanos, en 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.

DISTRIBUCIÓN DE LOS TRAMOS DE SCORE POR GENERACIÓN ESPAÑA

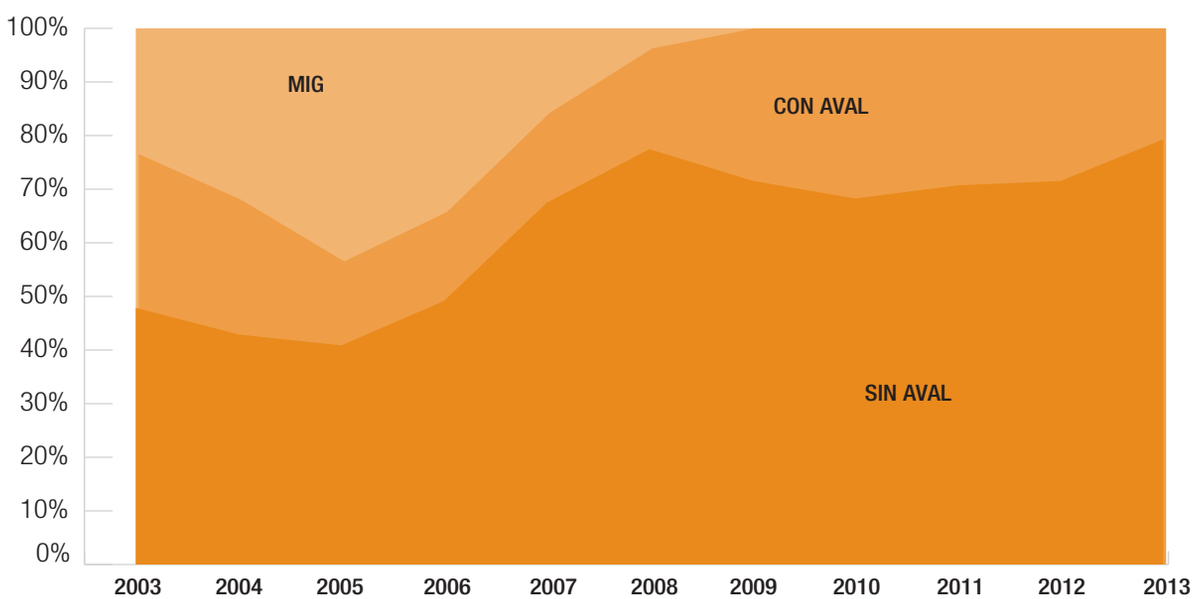
DISTRIBUCIÓN DE LOS TRAMOS DE SCORE POR GENERACIÓN PORTUGAL



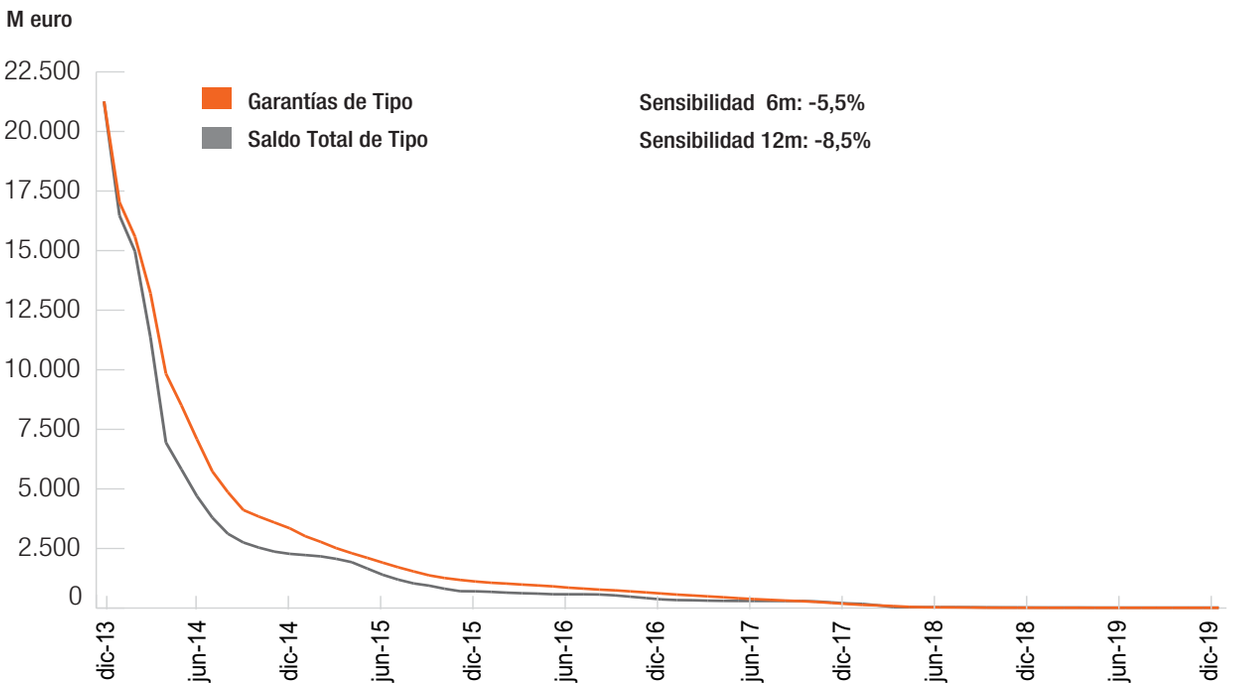
DISTRIBUCIÓN DE LA PRESENCIA DE AVAL O DOBLE GARANTIA POR TRIMESTRE DE FIRMA
PRODUCCIÓN NETA ESPAÑA



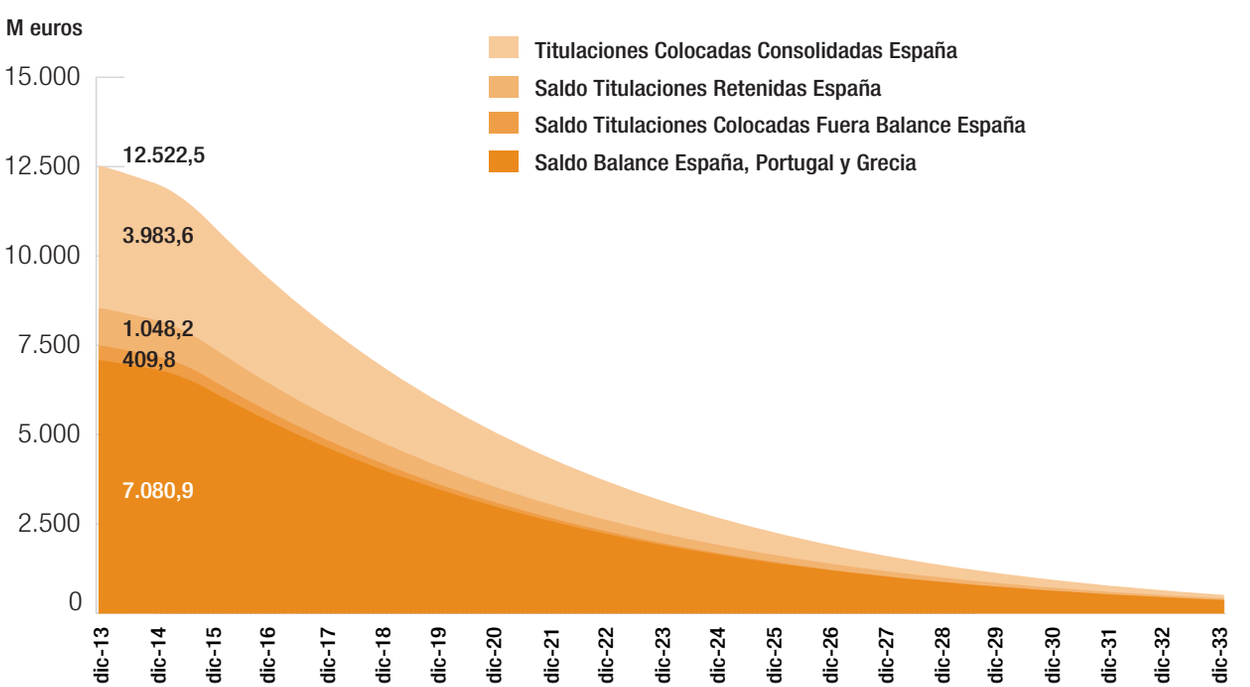
DISTRIBUCIÓN DE LA PRESENCIA DE AVAL O DOBLE GARANTIA POR AÑO DE FIRMA
PRODUCCIÓN NETA PORTUGAL



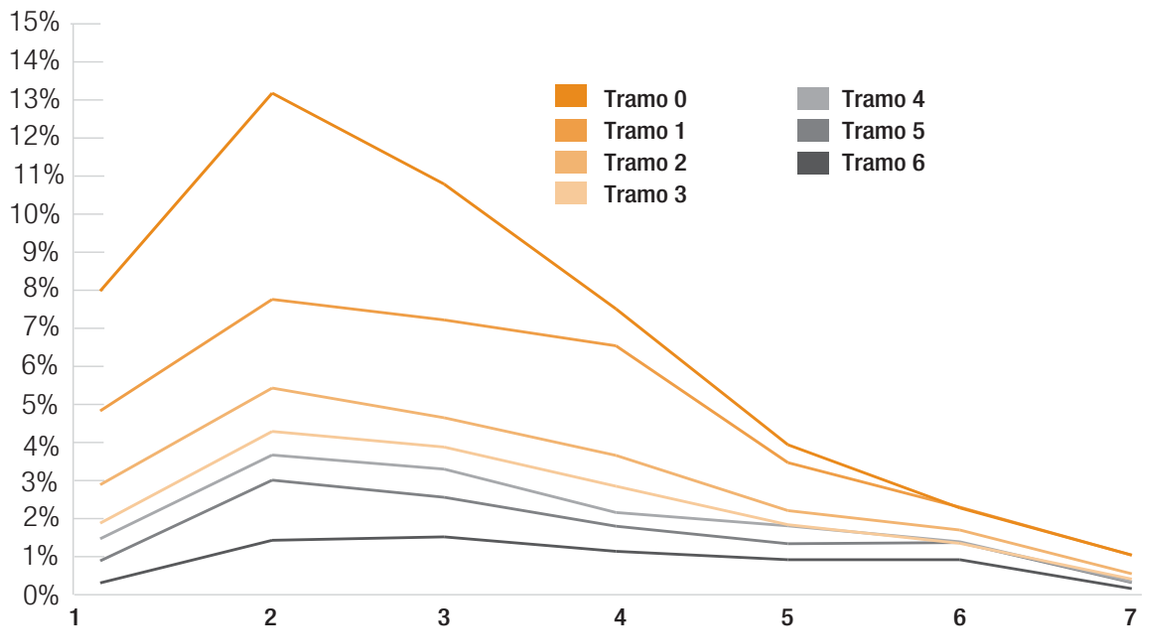
COBERTURA DEL RIESGO DE TIPO DE INTERÉS CONSOLIDADO 2013



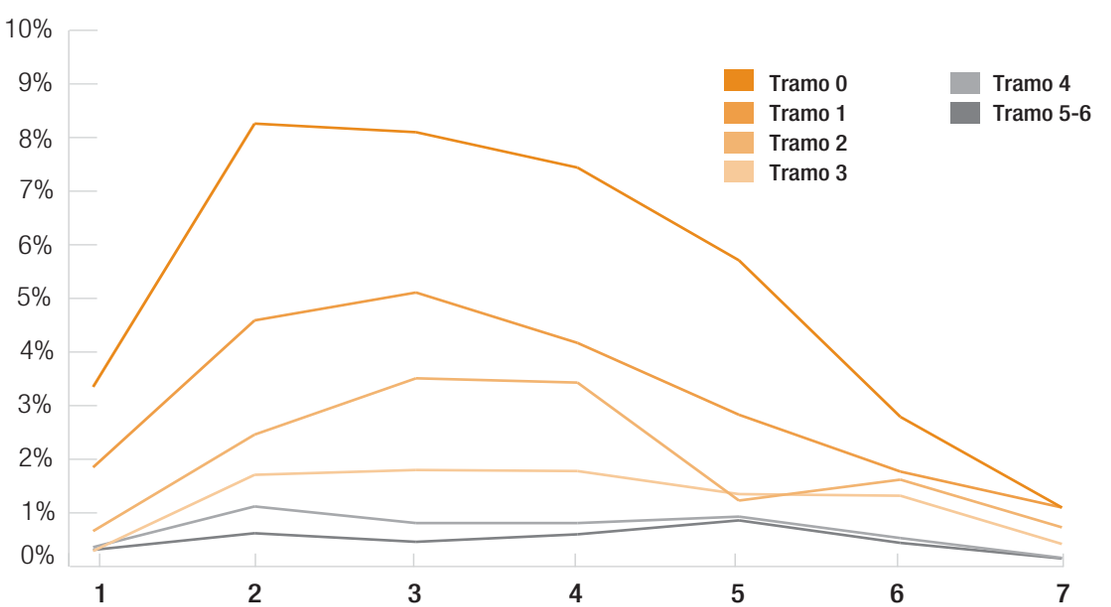
AMORTIZACIÓN EN LIQUIDEZ DE LOS SALDOS CREDITICIOS BALANCE Y TITULIZADOS 2013



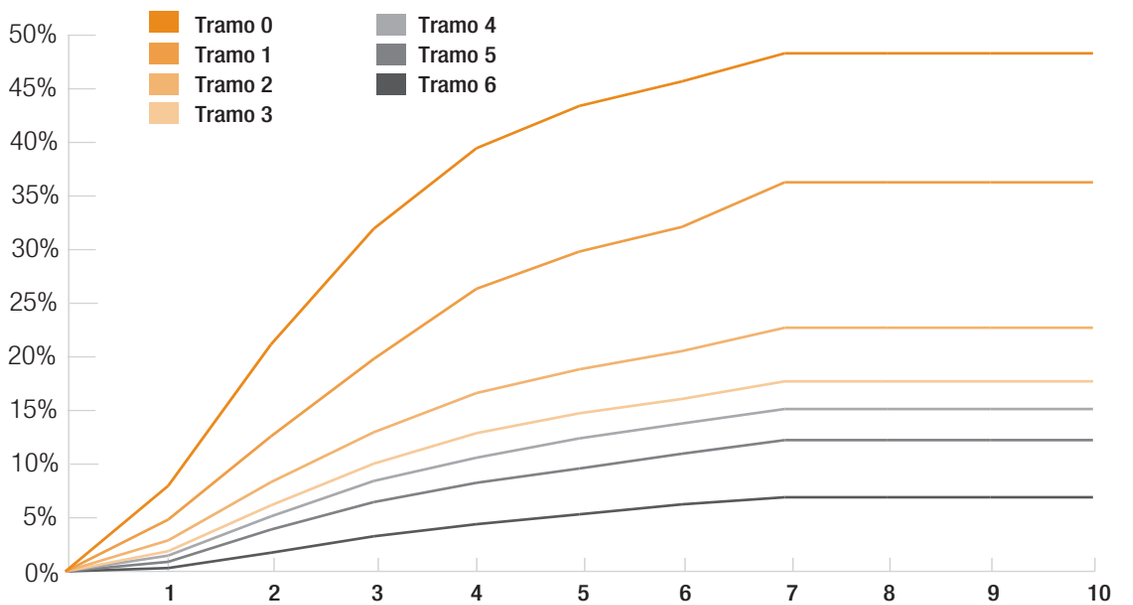
PROBABILIDADES DE INCUMPLIMIENTO POR TRAMO DE SCORE AÑOS 2003-2013 ESPAÑA



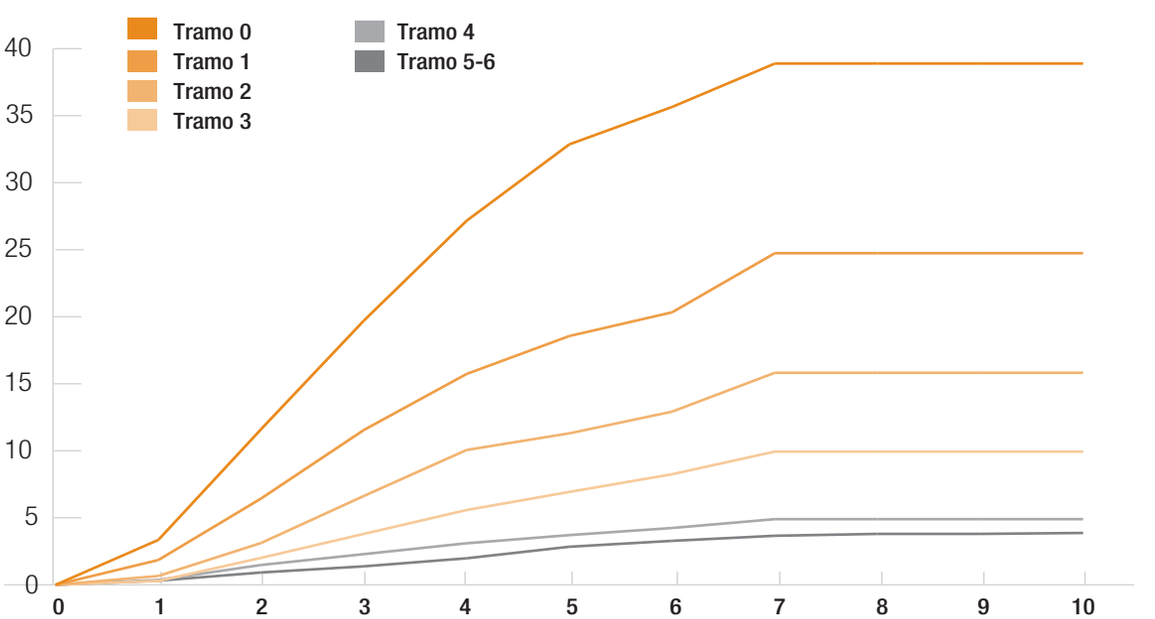
PROBABILIDADES DE INCUMPLIMIENTO POR TRAMO DE SCORE AÑOS 2003-2013 PORTUGAL



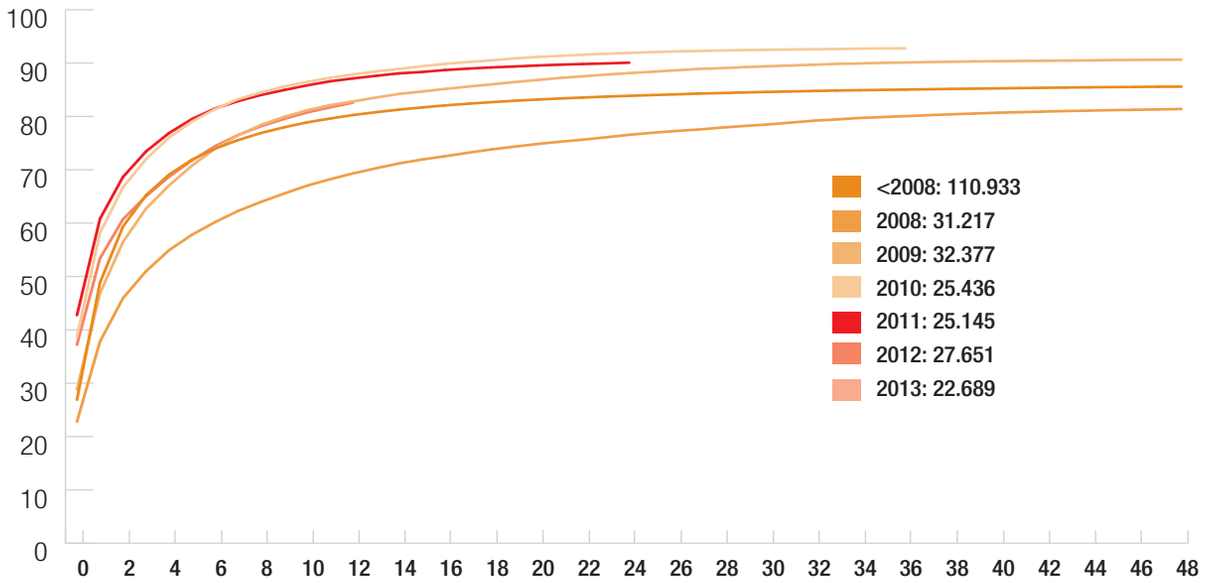
EVOLUCIÓN MOROSIDAD POR TRAMO SCORE AÑOS 2003-2013 ESPAÑA



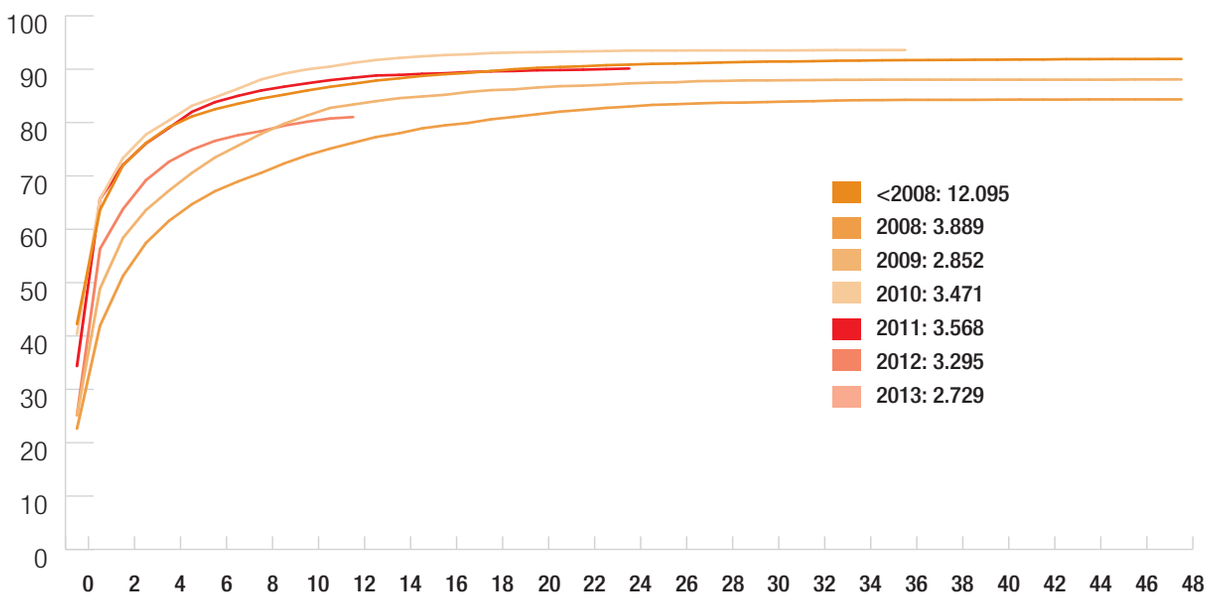
EVOLUCIÓN MOROSIDAD POR TRAMO DE SCORE AÑOS 2003-2013 PORTUGAL



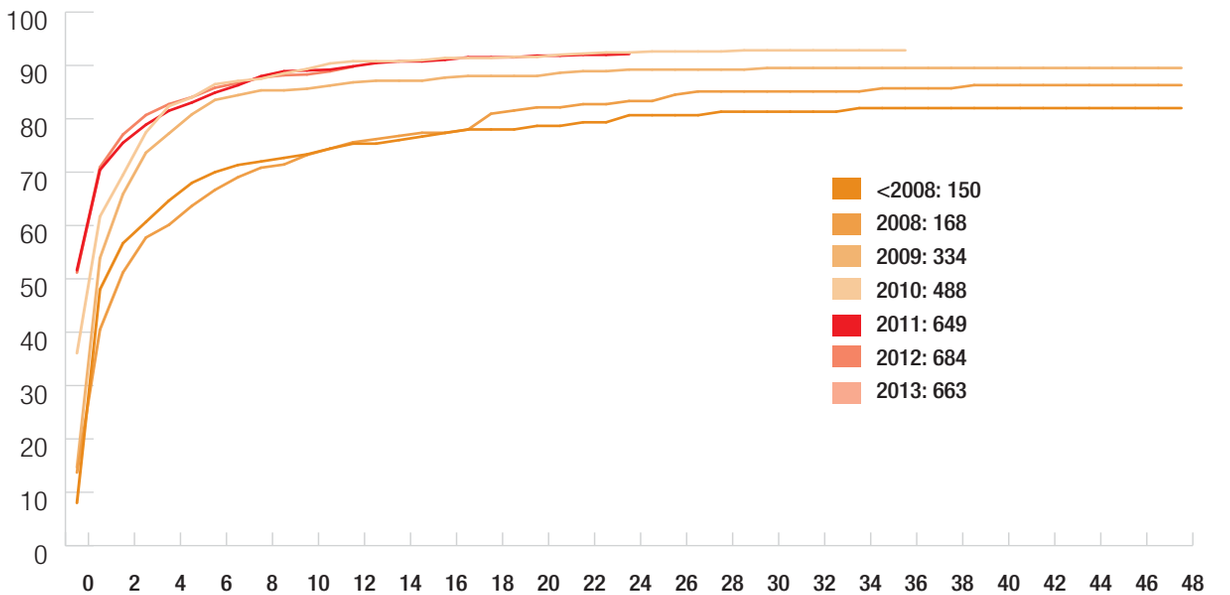
ESPAÑA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE VUELTA A GESTIÓN NORMAL)



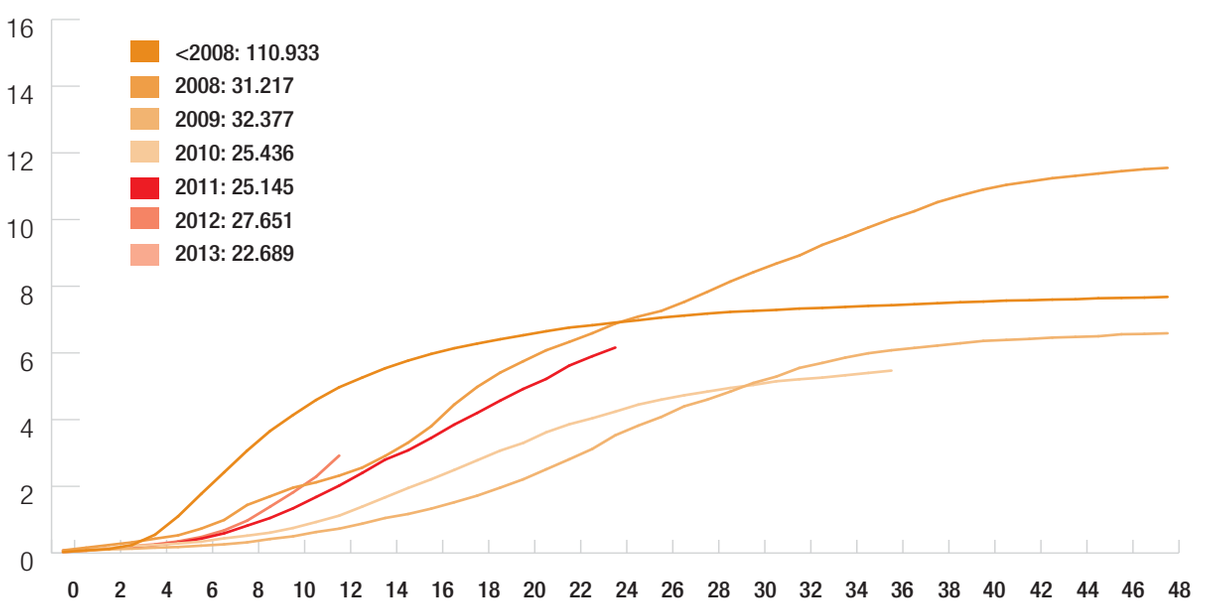
PORTUGAL: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE VUELTA A GESTIÓN NORMAL)



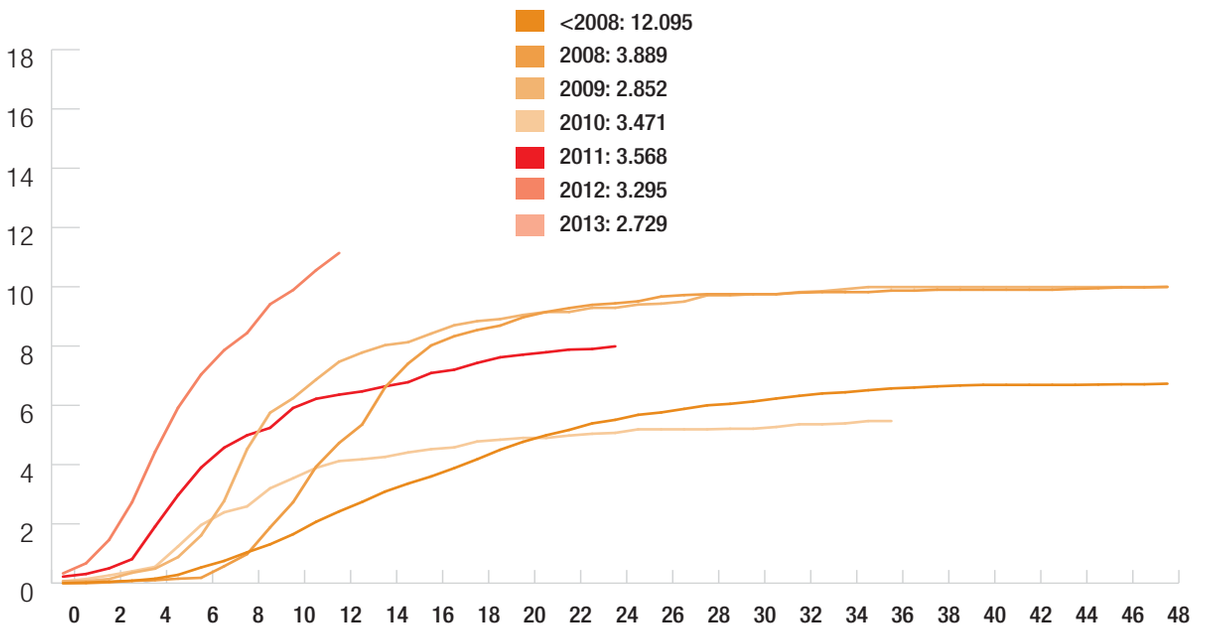
GRECIA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE VUELTA A GESTIÓN NORMAL)



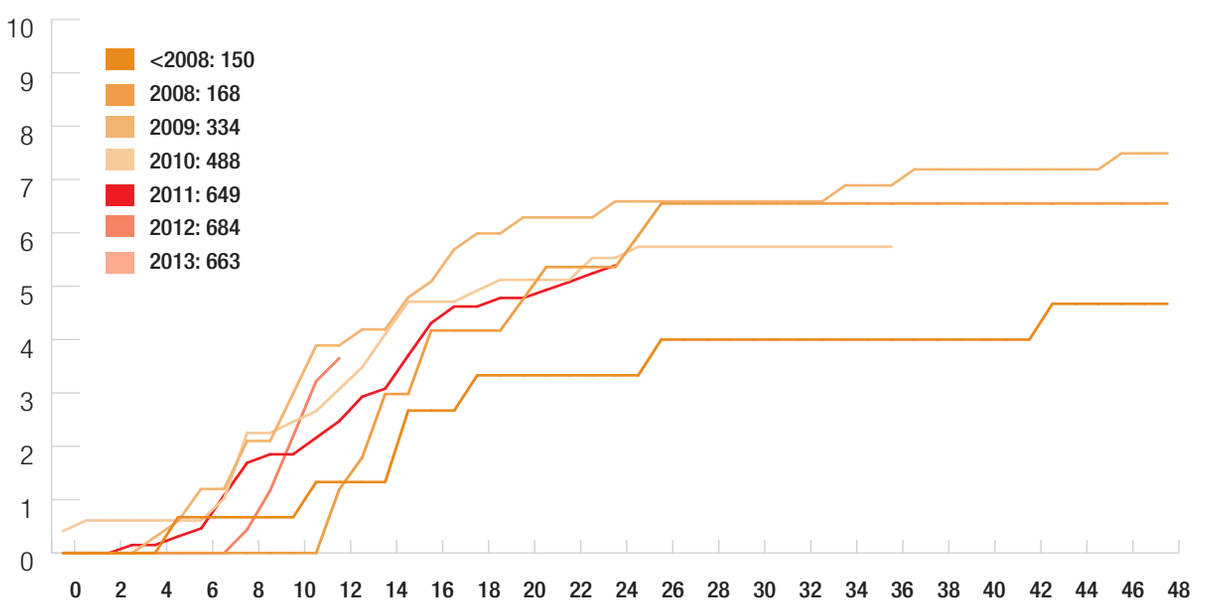
ESPAÑA: EVOLUCIÓN DE LAS ENTRADAS EN IMPAGO (% DE PASE A JUDICIAL)



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



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



16. INVERSIONES CREDITICIAS

El detalle de este epígrafe a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Depósitos en entidades de crédito	53.262	51.504
Crédito a la clientela	12.113.825	12.416.897
	12.167.087	12.468.401
Correcciones de valor por deterioro de activos	-473.876	-346.792
Ajustes por valoración intereses devengados	24.683	29.351
Ajustes por valoración de comisiones	-47.581	-45.600
	11.670.313	12.105.360

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

	2013	2012
Deudores con garantía real residentes	8.270.460	9.055.517
Crédito con garantía real no residentes	1.426.368	1.444.805
Deudores dudosos	1.973.550	1.353.394
Otros deudores a plazo	438.901	561.829
Deudores a la vista y varios	4.546	1.352
	12.113.825	12.416.897

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 en 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
A la vista	43.065	1.645.781
Entre 1 mes y 3 meses	93.774	43.674
Entre 3 meses y 6 meses	456.374	83.687
Entre 6 meses y 1 año	1.630.901	161.996
Entre 1 año y 5 años	1.722.615	1.026.588
Más de 5 años	8.167.096	9.455.171
	12.113.825	12.416.897

El detalle a 31 de diciembre de 2013 y 2012 del saldo de Correcciones de valor por deterioro de activos de Inversiones Crediticias es el siguiente:

	2013	2012
Cobertura específica	434.107	318.442
Cobertura genérica	39.769	28.349
Saldo final	473.876	346.792

El Grupo, durante el ejercicio 2013 y 2012, ha procedido a calcular las provisiones correspondientes sobre operaciones morosas que cuentan con garantía de bienes inmuebles, teniendo en cuenta el valor de la garantía, y de acuerdo con los porcentajes indicados por el Banco de España en su normativa.

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

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

Activos financieros determinados individualmente como deteriorados

A continuación se presenta el detalle, a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, 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	
	2013	2012
Particulares:		
Garantías reales		
Hipotecario	1.886.236	1.261.169
Valores	-	-
Otras	-	-
Sin garantía	70.922	76.343
Promotores:		
Garantías reales		
Hipotecario	16.392	15.882
Total	1.973.550	1.353.394

Activos financieros vencidos y no deteriorados

A continuación se presenta el detalle de los activos financieros vencidos y no considerados deteriorados por la entidad a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012, clasificados por clases de instrumentos financieros:

	miles de euros	
	2013	2012
Por clases de contrapartes	**2.026**	**8.671**
Administraciones publicas	-	-
Otros sectores residentes	1.797	8.261
Otros sectores no residentes	229	410
Total	2.026	8.671

Los activos vencidos no deteriorados a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 se concentran en España y el plazo que ha transcurrido desde su vencimiento es inferior a los tres meses.

Calidad crediticia de los activos financieros ni vencidos ni deteriorados

A continuación se presenta a 31 de diciembre de 2013 y a 31 de diciembre de 2012 la clasificación de los instrumentos de deuda no valorados a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias en función del perfil de riesgo y de las garantías aportadas:

	miles de euros	
	2013	2012
Sin riesgo apreciable	53.269	-
Riesgo bajo	6.999.041	4.003.096
Riesgo medio-bajo	1.650.824	2.546.811
Riesgo medio	224.543	2.350.353
Riesgo medio-alto	71.754	1.446
Riesgo alto	-	-
Total	8.999.431	8.901.706

Adicionalmente, a los activos financieros deteriorados y no deteriorados, indicados anteriormente, la entidad clasifica como riesgo subestándar 1.140.844 miles de euros al cierre del ejercicio 2013 (2.153.127 miles de euros al cierre del ejercicio 2012).

Riesgo de crédito con construcción y promoción inmobiliaria

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, la financiación destinada a la construcción y promoción inmobiliaria ascendía a 21.762 y 22.456 miles de euros, de los que 16.392 y 15.882 miles de euros eran activos deteriorados.

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

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

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	**21.762**	**10.071**	**9.391**
Del que moroso	15.595	5.079	8.682
Del que dudoso subjetivo	797	688	199
Del que subestándar	1.893	1.407	510
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	-	-	-
Fallidos	-	-	-

La información cuantitativa sobre riesgo inmobiliario a 31 de diciembre de 2012 era la siguiente, en miles de euros:

	Importe Bruto	Exceso sobre valor garantía	Coberturas específicas
Riesgo de crédito	**22.456**	**7.054**	**8.078**
Del que moroso	10.028	111	5.908
Del que dudoso subjetivo	5.854	837	1.463
Del que subestándar	2.699	2.260	707
Pro-memoria			
Fondo de cobertura genérico	546	-	-
Fallidos	-	-	-

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

	2013	2012
Sin garantía específica	**-**	**-**
Con garantía hipotecaria	**21.762**	**22.456**
Edificios terminados-viviendas	13.998	14.308
Edificios terminados-resto	-	-
Edificios en construcción-viviendas	1.580	1.875
Edificios en construcción-resto	-	-
Suelo-terrenos urbanizados	6.184	6.273
Suelo-resto	-	-

Riesgo cartera hipotecaria minorista

La información cuantitativa relativa al riesgo de la cartera minorista a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	2013	2012
Crédito para adquisición de viviendas	**12.092.063**	**12.394.441**
Sin garantía hipotecaria	156.993	167.235
De los que dudosos	70.922	73.886
Con garantía hipotecaria	11.935.070	12.227.206
De los que dudosos	1.886.236	1.263.626

Los rangos de loan to value (LTV) de la cartera hipotecaria minorista a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

2013	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.102.078	2.916.405	4.053.724	2.319.542	1.543.321
Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	14.196	60.084	175.173	451.310	1.185.473

2012	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Crédito para adquisición de viviendas vivos. Con garantía hipotecaria	1.059.677	2.878.958	4.224.852	2.384.073	416.021
Crédito para adquisición de viviendas dudoso. Con garantía hipotecaria	10.200	39.665	128.063	353.589	732.110

Operaciones de titulización

Durante los ejercicios 2003 y anteriores, el Grupo realizó operaciones de titulización de activos, mediante las cuales ha procedido a ceder préstamos y créditos de su cartera a diversos fondos de titulización de activos. A continuación se muestra un detalle del valor de los activos titulizados antes del 1 de enero de 2004, que se dieron de baja del balance de situación consolidado y que permanecían vivos a 31 de diciembre de 2013 y 2012.

Fondo de Titulización de Activos (En miles de euros)	2013	2012
UCI 5	19.479	22.382
UCI 6	44.376	49.680
UCI 7	55.204	61.250
UCI 8	76.950	83.397
UCI 9	214.471	230.660
TOTAL	**410.480**	**447.370**

Asimismo, y con posterioridad al 1 de enero de 2004, el Grupo ha realizado diversas operaciones de titulización de activos mediante la cesión de préstamos y créditos de su cartera a diversos fondos de titulización, en las que, como consecuencia de las condiciones acordadas para la transferencia de estos activos y lo indicado en el apartado dos de 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 2013 y 2012 asociados con estas operaciones:

Fondo de Titulización de Activos (En miles de euros)	2013	2012
UCI 10	161.365	172.643
UCI 11	239.446	252.732
UCI 12	333.245	347.679
UCI 14	614.721	649.780
UCI 15	717.335	751.745
UCI 16	1.034.704	1.090.497
UCI 17	896.203	939.364
UCI 18	1.048.311	1.135.640
TOTAL	**5.045.330**	**5.340.080**

En el mes de marzo de 2009, el Grupo vendió al Fondo de Titulización UCI 19, préstamos hipotecarios y personales de su cartera, cuyo valor total ascendió a 1.029.000 miles de euros y que representaban el 100% del principal e intereses ordinarios de cada uno de los préstamos vendidos. Los Fondos de Titulización, a través de su Sociedad Gestora realizaron una emisión de Bonos de Titulización Hipotecaria y de activos, por importe de 1.029.000 miles de euros. Dichos Bonos Titulizados han sido recomprados, y por tanto, los préstamos titulizados continúan figurando en balance dado que en este caso no se han transferido los riesgos y beneficios de la operación. Durante el ejercicio 2011, el Grupo con el acuerdo de sus accionistas y de la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización, procedió a la liquidación de este Fondo de Titulización.

En el mes de febrero de 2008, 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 han sido 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.

La sociedad participada UCI E.F.C. tiene suscrita con Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, Sucursal en España ("Genworth") una póliza global de seguro de crédito hipotecario que da cobertura a determinados préstamos concedidos por UCI E.F.C. y, entre ellos, a préstamos que han sido titulizados mediante su agrupación en los Fondos de Titulización de activos UCI 11, FTA, UCI 14, FTA, UCI 15, FTA, UCI 16, FTA y UCI 17, FTA (los "Fondos de Titulización").

A finales de 2008, UCI E.F.C. y Genworth acordaron un mecanismo de agilización y externalización del pago de los siniestros que Genworth debiera abonar a los beneficiarios de la póliza de seguro mediante la constitución de un depósito por Genworth en una cuenta titularidad de UCI E.F.C., quedando limitada la responsabilidad de Genworth frente a UCI E.F.C. bajo la póliza al saldo del depósito en dicha cuenta, pero no frente a los Fondos de Titulización, a quienes Genworth deberá seguir abonando, como asegurador, la totalidad de las indemnizaciones pactadas en caso de siniestro, sin perjuicio del compromiso de UCI E.F.C. de aportar fondos a la cuenta de depósito para restablecer un saldo mínimo si las indemnizaciones a las que Genworth debiera hacer frente lo redujeran por debajo de un determinado umbral. Sólo respecto de los préstamos titulizados, UCI E.F.C. y

Genworth novaron modificativamente la póliza de seguro (con la aceptación de Santander de Titulización, S.G.F.T, S.A. como sociedad gestora de los Fondos de Titulización) para regular un mecanismo de anticipación en el pago de indemnizaciones por siniestros conforme a determinados calendarios de write-off pactados para cada Fondo de Titulización.

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 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	2011	Altas	Bajas	2012	Altas	Bajas	2013
Inmuebles adjudicados	434.123	212.667	-136.232	510.558	145.583	-128.719	527.422
Provisiones inmuebles adjudicados	-55.683	-90.283	32.813	-113.153	-55.358	40.818	-127.693
	378.441			397.405			399.729

La venta de los inmuebles en 2013 ha supuesto una pérdida sobre el valor neto contable de 7.453 miles de euros (13.126 miles de euros en 2012). Este importe está registrado en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta no clasificadas como operaciones interrumpidas" de la cuenta de pérdidas y ganancias incluyendo el resultado neto de las ventas, que incluye el resultado de las ventas así como las dotaciones y recuperaciones de provisiones de los activos no corrientes en venta.

La información cuantitativa relativa a los activos adjudicados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es la siguiente:

	2013		2012	
	Valor entrada contable	Cobertura	Valor entrada contable	Cobertura
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones destinadas a empresas de construcción y promoción inmobiliaria	17.141	(6.076)	22.725	(9.004)
Edificios terminados: vivienda o resto	13.388	(4.428)	19.614	(7.516)
Edificios en construcción: vivienda o resto	942	(252)	566	(252)
Suelo: terrenos urbanizados y resto	2.811	(1.396)	2.545	(1.236)
Activos inmobiliarios procedentes de financiaciones hipotecarias a hogares para adquisición de vivienda	510.281	(121.617)	487.833	(104.148)
Resto de activos inmobiliarios adjudicados	-	-	-	-
Instrumentos de capital, participaciones y financiaciones a sociedades no consolidadas tenedoras de dichos activos	-	-	-	-

La clasificación de los activos adjudicados, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 en función de su naturaleza y del plazo de permanencia en el balance, es el siguiente:

2013	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	392.006	131.663	523.669
Edificios en construcción	942	-	942
Suelo	2.811	-	2.811

2012	Menos de 3 años	Más de 3 años	Total
Edificios terminados	398.153	109.294	507.447
Edificios en construcción	566	-	566
Suelo	2.545	-	2.545

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 2013 y 2012, 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 el Grupo, durante el ejercicio 2013, para la financiación de este tipo de operaciones ascendió a 62.546 miles de euros (84.014 miles de euros durante ejercicio 2012). El saldo vivo de este tipo de financiaciones a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ascendía a 440.405 y 386.589 miles de euros, respectivamente. El porcentaje medio financiado de las operaciones de este tipo, vivas a 31 de diciembre de 2013 y 31 de diciembre de 2012, se corresponde con el fijado por el Grupo en sus políticas de concesión del riesgo de crédito.

18. ACTIVO MATERIAL

El desglose de este epígrafe de los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2011	Altas	Bajas	2012	Altas	Bajas	2013
Bienes en uso propio	25.054	414	-	25.054	742	-	25.796
Amortización acumulada de bienes en uso propio	(24.053)	(686)	-	(24.053)	(496)	-	(24.549)
	1.912			1.001			1.247

El importe de los elementos completamente amortizados asciende a un total de 14.003 miles de euros (13.529 miles de euros en el ejercicio 2012).

Adicionalmente, a 31 de diciembre de 2012 existía un edificio adquirido en el ejercicio 2011, clasificado como inversión inmobiliaria por un importe de 921 miles de euros, y correspondiente a viviendas destinadas a su explotación en régimen de alquiler.

Con fecha 27 de noviembre de 2013 se produjo la venta del activo inmobiliario, registrándose una pérdida en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada por importe de 5 miles de euros.

19. ACTIVOS Y PASIVOS FISCALES

El desglose de este epígrafe de los balances de situación a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	Activo		Pasivo	
	2013	2012	2013	2012
Impuestos corrientes	2.635	1.596	893	1.238
Impuestos diferidos	57.757	45.173		-
Por comisiones	114	147		-
Por derivados	10.797	18.087		-
Por correcciones de valor por deterioro	20.484	-		-
Créditos fiscales	26.362	26.939		
	60.392	46.769	893	1.238

Como consecuencia de la normativa fiscal vigente del Impuesto sobre Sociedades aplicable al Grupo, en los ejercicios 2013 y 2012 han surgido determinadas diferencias entre los criterios contables y fiscales que han sido registradas en impuestos diferidos al calcular y registrar el correspondiente Impuesto sobre Sociedades.

20. OTROS ACTIVOS Y OTROS PASIVOS

El detalle del saldo de Resto de activos a 31 diciembre de 2013 y 2012 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 el Grupo en su Balance.

La anulación de la baja de los activos de los Fondos UCI 10 a 17 se traduce por un cambio de criterio de cómputo del resultado de dichos Fondos. La incorporación de la comisión variable devengada y no pagada por cada uno de estos Fondos de Titulización, a los Estados Financieros consolidados implica contabilizar dicho resultado operativo del Fondo. Este hecho conduce a que a 31 de diciembre de 2013 exista un activo de 415 millones de euros (384 millones de euros a 31 de diciembre de 2012) relativo a la comisión variable pendiente de pago por el conjunto de los Fondos de Titulización cuyos activos han sido incorporados al Balance consolidado.

Basándose en los criterios de prudencia, aplicados para los activos adjudicados o recibidos en pago de deudas incluidos en los Fondos deTtitulización, criterios contemplados en la Circular 4/2004 que UCI aplica íntegramente a toda la cartera de activos de su balance, los Administradores estiman que dicho importe será recuperado en los próximos ejercicios.

El principio aplicable por UCI para cada Fondo cuyos activos permanecen dados de baja del Balance es el criterio de caja. Los condicionantes del pago de las comisiones variables de estos Fondos van determinados por normas de funcionamiento operativas definidas en los correspondientes Folletos de Emisión de dichos Fondos.

Por otra parte, se recogen en este epígrafe saldos provisionados por un importe total de 1.399 miles de euros (542 miles de euros en el ejercicio 2012) y cuya provisión se recoge en el epígrafe de provisión para riesgos y cargas de las cuentas anuales consolidadas adjuntas.

El detalle del saldo de Restos de Pasivos a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Periodificaciones	20.239	19.837
Otros conceptos	12.920	20.685
TOTAL	33.159	40.522

Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores

A 31 de diciembre de 2013 y 2012 el importe pendiente de pago a proveedores por operaciones comerciales que presentan un aplazamiento de pago superior al plazo legalmente establecido (60 y 75 días para los ejercicios 2013 y 2012, respectivamente) así como el detalle de los pagos realizados durante los ejercicios 2013 y 2012 es como sigue:

	2013		2012	
	Importe	**% ***	**Importe**	**% ***
Dentro del plazo legal	37.375	100%	31.969	100%
Resto				
Total pagos	37.375	100%	31.969	100%
PMP pagos (días) excedidos	15		15	
Aplazamientos que a la fecha de cierre sobrepasan el límite legal				

*Porcentaje sobre el total

21. PASIVOS FINANCIEROS A COSTE AMORTIZADO

El detalle a 31 de diciembre de 2013 y 2012, todos ellos en miles de euros, es el siguiente:

	2013	2012
Depósitos en entidades de crédito	8.445.754	8.105.309
Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas	3.544.087	4.265.232
Pasivos subordinados	80.282	80.593
	12.070.123	12.451.134

El desglose de los pasivos financieros a coste amortizado según su plazo residual, a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Hasta 3 meses	6.467.235	6.778.009
Entre 3 meses y 6 meses	742.075	733.600
Entre 6 meses y 1 año	180.975	167.700
Más de un año	1.055.469	426.000
	8.445.754	8.105.309

En el ejercicio 2013, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 0,565% y el 2,719%.

En el ejercicio 2012, los tipos de interés de los pasivos financieros vivos, oscilaron entre el 0,577% y el 3,026%.

El epígrafe "Depósitos de la clientela – Participaciones emitidas" por importe de 3.544.087 y 4.265.116 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012 respectivamente, incluye 5.283.974 y 5.566.403 miles de euros, respectivamente, que corresponden a la contrapartida de las titulizaciones posteriores a 1 de enero de 2004, de las cuales no se ha transferido de forma significativa el riesgo y que, por lo tanto, no se han dado de baja del activo del balance de situación adjunto (véase la nota 2). Este importe se presenta neto de los bonos emitidos por los Fondos de Titulización que han sido adquiridos por el Grupo por un importe global de 1.739.887 y 1.301.016 miles de euros a 31 de diciembre de 2013 y 2012, respectivamente.

Durante el ejercicio 2013 el Grupo ha llevado a cabo varias recompras de bonos de titulización de los Fondos de UCI 10-17 a través de la invitación a todos aquellos tenedores de bonos de titulización para que presentasen ofertas de venta de sus bonos.

Una vez finalizado el plazo, la entidad decidió, de conformidad con los términos establecidos en la invitación, aceptar la compra de Bonos de Titulización por un importe nominal total de 561.114 miles de euros.

La liquidación de la compra de los Bonos de Titulización ha generado unas plusvalías brutas de 103.820 miles de euros que han sido registradas en el epígrafe "Resultados de operaciones financieras (neto)" de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas del ejercicio 2013.

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

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

				Miles de euros		
Entidad financiera	**Fecha de vencimiento**	**Tipo de interés**	**Cuotas**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**	**Total**
BS	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	17.500	68	17.568
BS	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	10.000	31	10.031
BS	30/05/2023	Euribor + 3,75	Semestral	12.500	42	12.542
BNP Paribas	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	3.500	13	3.513
BNP Paribas	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	2.000	6	2.006
BNP Paribas PF	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	14.000	53	14.053
BNP Paribas PF	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	8.000	25	8.025
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 3,75	Semestral	12.500	42	12.542
Total				**80.000**	**282**	**80.282**

El detalle de los pasivos subordinados y sus principales condiciones a 31 de diciembre de 2012 era el siguiente:

				Miles de euros		
Entidad financiera	**Fecha de vencimiento**	**Tipo de interés**	**Cuotas**	**Pasivo no corriente**	**Pasivo corriente**	**Total**
SCF	31/03/2013	Euribor + 0,85	Anual	6.000	104	6.104
SCF	28/06/2014	Euribor + 0,60	Anual	6.500	61	6.561
BS	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	17.500	95	17.595
BS	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	10.000	39	10.039
BNP Paribas	31/03/2013	Euribor + 0,85	Anual	1.200	21	1.221
BNP Paribas	28/06/2014	Euribor + 0,60	Anual	1.300	12	1.312
BNP Paribas	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	3.500	18	3.518
BNP Paribas	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	2.000	8	2.008
BNP Paribas PF	31/03/2013	Euribor + 0,85	Anual	4.800	83	4.883
BNP Paribas PF	28/06/2014	Euribor + 0,60	Anual	5.200	49	5.249
BNP Paribas PF	27/07/2015	Euribor + 0,55	Semestral	14.000	73	14.073
BNP Paribas PF	29/02/2016	Euribor + 0,55	Semestral	8.000	31	8.031
Total				**80.000**	**593**	**80.593**

Dichos préstamos tienen el carácter de subordinado a fin de su inclusión en el cálculo de los recursos propios del Grupo UCI, y no pueden ser amortizados ni reembolsados de forma anticipada sin autorización previa del Banco de España. Dichos préstamos tienen un vencimiento a 10 años, y han sido concedidos por los accionistas o entidades ligados a los mismos.

22. DERIVADOS DE COBERTURA DE ACTIVO Y DE PASIVO

El desglose de estos epígrafes de los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Miles de Euros	2013		2012	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Coberturas de flujos de efectivo	-	37.444	-	62.558
	-	37.444	-	62.558

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 tipo de interés fijo, utilizando para ello derivados de tipos de interés.

El desglose por monedas, vencimientos y nocionales de los epígrafes de Derivados de cobertura pasivo de los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

Miles de Euros	2013		2012	
	Activos	Pasivos	Activos	Pasivos
Por moneda:				
En Euros	-	37.444	-	62.558
	-	37.444	-	62.558

En miles de Euros	2013	2012
Permutas financieras sobre tipos de interés	37.444	62.558

2013

En miles de Euros	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Permutas financieras sobre tipos de interés	37.444	-	-	37.444

2012

En miles de Euros	Hasta 1 año	Entre 1 y 5 años	Más de 5 años	Total
Permutas financieras sobre tipos de interés	62.558	-	-	62.558

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de pasivo de los balances de situación a 31 de diciembre de 2013 es el siguiente:

2013

En miles de Euros	Valor Nocional	Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Permutas financieras	6.100.075	-	37.444

El desglose del saldo del epígrafe de Derivados de cobertura de pasivo de los balances de situación a 31 de diciembre de 2012 era el siguiente:

2012

En miles de Euros	Valor Nocional	Valor razonable	
		Activo	Pasivo
Otras operaciones sobre tipos de interés:			
Permutas financieras	4.757.750	-	62.558

El importe nocional de los contratos de Derivados de cobertura de activo y pasivo no supone el riesgo asumido por el Grupo ya que su posición neta se obtiene de la compensación y/o combinación de dichos instrumentos.

23. AJUSTES POR VALORACIÓN DEL PATRIMONIO NETO

El desglose de este epígrafe de los balances de situación consolidados a 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

En miles de Euros	2013	2012
Activos financieros disponibles para la venta:		
Valores representativos de deuda	-	-
Coberturas de flujos de efectivo	(25.190)	(42.303)
Otros ajustes de valoración	-	-
	(25.190)	**(42.203)**

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 2013 y 2012 es el siguiente:

En miles de Euros	2013	2012
Saldo al inicio del ejercicio	-42.203	-37.301
Adiciones	17.013	-4.902
Retiros	-	-
	-25.190	**-42.203**

24. FONDOS PROPIOS

El capital suscrito a 31 de diciembre de 2013 y 2012 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 2013 y 2012 es la siguiente:

Banco Santander S.A.	50
BNP Paribas Personal Finance S.A. (Francia)	40
BNP Paribas, S.A. (Francia)	10

Reserva Legal

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las entidades que obtengan beneficios en un ejercicio económico deberán dotar el 10% del beneficio del ejercicio a la Reserva Legal. Estas dotaciones deberán hacerse hasta que la Reserva Legal alcance al menos el 20% del capital social desembolsado. La Reserva Legal podrá utilizarse para aumentar el capital social en la parte de su saldo que excede del 10% del capital social ya incrementado. Mientras no supere el 20% del capital social, la Reserva Legal sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras Reservas disponibles suficientes para este fin.

Determinación de los fondos propios

Como consecuencia de la aplicación de los criterios de presentación contable establecidos por el Banco de España, para efectuar una evaluación de los fondos propios del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 deben considerarse los saldos de los siguientes epígrafes:

	2013	2012
Recursos propios básicos	441.641	436.807
Recursos propios de segunda categoría	79.769	56.949
Deducciones recursos propios básicos y de segunda categoría	-	-
	521.420	493.756
Requerimientos mínimos	**485.843**	**468.610**

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.

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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 2011	Mov. año	Otros Mov.	Saldo 2012	Mov. año	Otros Mov.	Saldo 2013
Sociedad dominante	19.203	769	-	19.972	1.927	44	21.943
Sociedades consolidadas	273.850	34.290	-	308.140	9.089		317.229
Sociedades puesta en equivalencia							
	293.053			328.112			339.172

Intereses minoritarios

Su movimiento ha sido el siguiente:

	Saldo 2011	Mov. año	Saldo 2012	Mov. año	Saldo 2013
Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	47	(3)	44	(44)	-
Base Central S.A.	-	-	-	-	-
	47	(3)	44	(44)	-

25. SALDOS Y TRANSACCIONES CON EMPRESAS DEL GRUPO

Los saldos con empresas del Grupo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 son los siguientes:

	2013	2012
Inversiones Crediticias-depósitos en entidades de crédito		
Santander	25.300	19.669
BNP Paribas	26.628	29.835
Titulizaciones		
Cuenta a cobrar Fondos de Titulización Gestora	414.474	384.115
Pasivos financieros a coste amortizado		
Santander	4.249.903	4.064.009
BNP Paribas	4.229.186	4.062.084
Santander CF	-	12.665
BNP Paribas PF	22.078	32.236
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	12.542	-
Gastos financieros-préstamos		
BNP Paribas	25.699	45.803
Santander CF	83	248
Santander	32.400	42.809
BNPP PF	275	616
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	304	-
Resultado financiero neto-Instrumentos financieros		
Gastos swaps Santander	14.063	19.375
Gastos swaps BNP Paribas	21.284	29.636
Gastos CMS BNP Paribas	999	4.021
Gastos CMS Santander	245	1.808
Ingresos financieros		
Santander	71	899
BNP Paribas	2	16
Comisiones percibidas		
Santander	68	268

26. SITUACIÓN FISCAL

El Grupo tiene abiertos a inspección los ejercicios 2010 a 2013, ambos inclusive, para todos los impuestos que le son aplicables, excepto el Impuesto sobre sociedades, que está abierto desde el ejercicio 2009.

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.

En el ejercicio 2006 la Administración Tributaria procedió a girar una liquidación provisional a la matriz del Grupo, UCI S.A., del Impuesto sobre el valor añadido.

En el primer trimestre del ejercicio 2012, se recibió la resolución del litigio y se procedió al pago de dicho importe recogido en el epígrafe de provisión para riesgos y gastos del balance de situación consolidado adjunto a 31 de diciembre de 2011.

El Grupo UCI liquida el Impuesto sobre Sociedades de los ejercicios 2013 y 2012 en régimen consolidado, de acuerdo con la Orden Ministerial de 3 de octubre de 1992, sin incorporar - Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., COMPANHIA PROMOTORA UCI y UCI–Mediação de Seguros Unipessoal Lda.

La conciliación del resultado contable consolidado de los ejercicios 2013 y 2012 con la base imponible previa del impuesto sobre sociedades es como sigue:

El cálculo de la cuota a pagar es la siguiente:

	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	-13.426	-12.996
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	2.980	1.000
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	-10.446	-11.996
Diferencias permanentes	-183	-74.934
Diferencias temporales	20.666	-
Base imponible fiscal	10.037	-86.930
Compensación bases imponibles	-2.509	
Cuota fiscal	2.259	-26.079
Otros	48	-
Efecto integración fondos de titulización	2.307	-
Pagos a cuenta Impuesto sobre Sociedades	-3.210	-535
Impuesto a pagar	-903	-535

El cálculo del gasto por impuesto es el siguiente:

	2013	2012
Resultado contable antes de impuestos	-13.426	-12.996
Resultado sociedades dependientes no incorporadas en consolidación fiscal	2.980	1.000
Resultado contable antes de impuestos grupo consolidado	-10.446	-11.996
IS ejercicios anteriores		-
Ajuste doble imposición		-
Diferencias permanentes	-183	-74.934
Total	-10.629	-86.930
Gasto por impuesto	-3.189	-26.079
IS ejercicios anteriores	-1.016	1.344
Diferencias temporarias	-14.284	726
Gasto por impuesto	-18.489	-24.009

El grupo ha procedido a la activación de las pérdidas fiscales incurridas, dado que su Business Plan prevé a corto y medio plazo la obtención de beneficios después de un período de constitución de importantes provisiones en la cartera crediticia y de inmuebles.

27. COMPROMISOS CONTINGENTES

El desglose de este epígrafe a 31 de diciembre de 2013 y 2012 el siguiente:

	2013	2012
COMPROMISOS		
Compromisos – disponibles por terceros	12.065	35.001
Por otros sectores residentes	12.065	35.001

A 31 de diciembre de 2013 y 2012, no existen compromisos contingentes adicionales a los indicados. En ambas fechas los disponibles por terceros no están sujetos a ninguna restricción.

28. INTERESES Y RENDIMIENTOS ASIMILADOS

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Depósitos en entidades de crédito	73	915
Crédito a la clientela	305.671	360.630
Activos dudosos	43.811	69.330
Otros intereses	11.468	33.681
	361.023	464.556

29. INTERESES Y CARGAS ASIMILADAS

El detalle de este epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada de los ejercicios anuales terminados el 31 de diciembre de 2013 y 2012 es el siguiente:

	2013	2012
Depósitos en entidades de crédito	82.802	131.321
Otros intereses	49.342	92.250
	132.144	223.571

30. GASTOS DE PERSONAL

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

	2013	2012
Sueldos y salarios	25.846	25.927
Cargas sociales	7.723	8.942
	33.569	34.869

El número medio de empleados del Grupo, distribuido por categorías y sexo a 31 de diciembre de 2013 y 2012 ha sido el siguiente:

	2013			2012		
	Hombres	**Mujeres**	**Total**	**Hombres**	**Mujeres**	**Total**
Grupo III						
A	94	162	256	96	158	254
B	59	64	123	48	51	99
C	57	82	139	76	81	157
Grupo II						
A	9	11	20	9	10	19
B	5		5	5		5
C	45	52	97	47	55	102
Grupo I						
A	20	3	23	20	5	25
B	26	4	30	27	4	31
C	10	13	23	10	15	25
Otros						
Total	325	391	716	338	379	717

31. OTROS GASTOS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN

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

	2013	**2012**
De inmuebles, instalaciones y material	5.928	6.618
Informática	1.029	1.131
Publicidad y Propaganda	3.261	2.763
Gastos judiciales y de letrados	4.864	4.386
Primas de seguro	293	249
Servicios administrativos subcontratados	2.389	3.204
Contribuciones e impuestos	8.312	7.547
Otros gastos	18.554	15.459
	44.630	41.357

MAZARS

Translation of a report originally issued in Spanish based on our work performed in accordance with the audit regulations in force in Spain and of consolidated financial statements originally issued in Spanish and prepared in accordance with the regulatory financial reporting framework applicable to the Group (see Notes 1 and 31). In the event of discrepancy, the Spanish-language version prevails.

Auditors´ Report on Consolidated Financial Statements

To the Shareholders of UCI, S.A.

We have audited the consolidated financial statements of UCI, S.A. (the Entity) and subsidiaries (the Group), which comprise the consolidated balance sheet at December 31, 2013 and the related consolidated income statement, consolidated statement of recognized income and expense, consolidated statement of changes in total equity, consolidated statement of cash flows and notes to the consolidated financial statements for the year ended. The parent company's directors are responsible for the preparation of the Group's consolidated financial statements in accordance with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and the other provisions of the regulatory financial reporting framework applicable to the Group (identified on note 2 of the enclosed notes to the consolidated financial statements). Our responsibility is to express an opinion on the consolidated financial statements taken as a whole, based on our audit work performed in accordance with the audit regulations in force in Spain, which requires examination, by means of selective tests, of the evidence supporting the consolidated financial statements and evaluation of whether their presentation, accounting principles and polices applied and estimates made comply with the applicable regulatory financial reporting framework.

In our opinion, the accompanying consolidated financial statements for 2013 present fairly, in all material respects, the consolidated equity and consolidated financial position of UCI Group at December 31, 2013, and the consolidated results of its operations and the consolidated cash flows for the year then ended, in conformity with International Financial Reporting Standards as adopted by the European Union and other provisions of the regulatory financial reporting framework applicable to the Group.

The accompanying consolidated directors' report for 2013 contains the explanations which the Entity's directors consider appropriate about the Group's situation, the evolution of its businesses and other matters, but is not an integral part of the consolidated financial statements. We have checked that the accounting information in the consolidated directors' report is consistent with that contained in the consolidated financial statements for 2013. Our work as auditors was confined to checking the consolidated directors' report with the aforementioned scope, and did not include a review of any information other than that drawn from the accounting records of UCI, S.A. and Subsidiaries.

INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA
Miembro ejerciente:
MAZARS AUDITORES, S.L.P
Año 2014 Nº 01/14/00837
COPIA GRATUITA
Este informe está sujeto a la tasa aplicable establecida en la Ley 44/2002 de 22 de noviembre.

Madrid, 3 March 2014

MAZARS AUDITORES, S.L.P.
ROAC under no. S1189

José Luis Bueno

C/ Alcalá, 63 - 28014 Madrid Telephone: +34 915 624 030 Fax: +34 915 610 224 e-mail: auditoria@mazars.es
Offices in: Alicante, Barcelona, Bilbao, Madrid, Malaga, Valencia, Vigo.

MAZARS Auditores, S.L.P. Corporate address: Calle Diputació, 260 - 08007 Barcelona
Mercantile Registry of Barcelona, Book 30,734, Folio 212, Page B-180111, Inscription 1, VAT no. B-81622262
Inscribed under number S1189 on the Spanish Accounting Auditors Official Registry (ROAC)

Praxity

BALANCE SHEETS (Expressed in thousands of Euros)

ASSETS	Note	2013	2012 (*)
Cash and deposits with central banks		**117**	**154**
Financial assets held for trading		**-**	**-**
Deposits with credit entities		-	-
Credits to customers		-	-
Debt securities		-	-
Capital instruments		-	-
Trading derivatives		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Other financial assets designated at fair value through profit and loss		**33**	**33**
Deposits with credit entities		-	-
Credits to customers		-	-
Debt securities		-	-
Capital instruments		33	33
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Financial assets available for sale		**-**	**-**
Debt securities		-	-
Other capital instruments		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Credit investments	16	**11,670,313**	**12,105,360**
Deposits with credit entities		53,262	51,504
Credits to customers		11,617,051	12,053,856
Debt securities		-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Investments held to maturity		**-**	**-**
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral		-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk		**-**	**-**
Hedging derivatives		**-**	**-**
Non-current assets held for sale	17	**399,729**	**397,405**
Investments		**-**	**-**
Associates		-	-
Jointly controlled entities		-	-
Insurance contracts linked to pensions		**-**	**-**
Tangible assets	18	**1,247**	**1,922**
Property, plants and equipment		1,247	1,001
For own use		1,247	1,001
Other assets leased out under an operating lease		-	-
Investment properties			921
Memorandum item. Acquired under a finance lease		-	-
Intangible assets		**544**	**327**
Goodwill		-	-
Other intangible assets		544	327
Tax assets	19	**60,392**	**46,769**
Current		2,635	28,535
Deferred		57,757	18,234
Other assets	20	**427,708**	**399,198**
TOTAL ASSETS		**12,560,083**	**12,951,167**
Memorandum item			
Contingent risks	27	12,065	35,001
Contingent commitments		12,065	35,001

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

BALANCE SHEETS (Expressed in thousands of Euros)

LIABILITIES AND NET EQUITY	Note	2013	2012 (*)
LIABILITIES			
Financial liabilities held for trading		**-**	**-**
Deposits from central banks			
Deposits on credit institutions		-	-
Deposits from other creditors		-	-
Debt certificates including bonds		-	-
Trading derivatives		-	-
Short positions		-	-
Other financial liabilities		-	-
Other financial liabilities at fair value through profit or loss		**-**	**-**
Deposits from central banks		-	-
Deposits on credit institutions		-	-
Deposits from other creditors		-	-
Debt certificates including bonds		-	-
Trading derivatives			
Other financial liabilities		-	-
Financial liabilities at amortized cost	21	**12,070,123**	**12,451,134**
Deposits from central banks		-	-
Deposits on credit institutions		8,445,754	8,089,559
Deposits from other creditors		3,544,087	4,280,982
Debt certificates including bonds		-	-
Subordinated liabilities		80,282	80,593
Other financial liabilities		-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk			
Hedging derivatives	22	**37,444**	**62,558**
Hedging derivatives liabilities associated with non-current assets held for sale		**-**	**-**
Provisions		**1,400**	**727**
Provisions for pensions and similar obligations		-	-
Provisions for taxes and other legal contingencies		-	-
Provisions for contingent exposures and commitments		-	-
Other provisions		1,400	727
Tax liabilities	19	**893**	**1,238**
Current		893	1,238
Deferred		-	-
Other liabilities	20	**33,159**	**40,522**
TOTAL LIABILITIES		**12,143,019**	**12,556,179**
EQUITY		**417,064**	**394,988**
Own funds	24	**442,254**	**437,147**
Capital or endowment fund		98,019	98,019
Issued		98,019	98,019
Less: unpaid and uncalled		-	-
Share premium		-	-
Reserves		339,172	328,112
Other equity instruments		-	-
Equity component of compound financial instruments		-	-
Other equity instruments		-	-
Less: Treasury shares		-	-
Profit or loss attributed to the parent company		5,063	11,016
Less: Dividends and remuneration		-	-
Valuation adjustments	23	**(25,190)**	**(42,203)**
Financial assets held for sale		-	-
Cash flow hedges		(25,190)	(42,203)
Hedge for net investment in foreign operations		-	-
Exchange differences		-	-
Non-current assets held for sale		-	-
Other valuation adjustments		-	-
Non-controlling interests	24	**-**	**44**
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		**12,560,083**	**12,951,167**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

INCOME STATEMENT (in thousands of Euros)

	Note	2013	2012 (*)
Interest and similar income	28	361,023	464,556
Interest and similar charges	29	132,144	223,571
NET INTEREST INCOME		**228,879**	**240,985**
Return on equity instruments		-	-
Share of profit or loss of entities accounted for using the equity method		-	-847
Fee and commission income		17,357	17,328
Fee and commission expenses		1,587	1,025
Net gains (losses) on financial assets and liabilities		103,820	-
Held for trading		-	-
Other financial instruments at fair value through profit or loss			
Other financial instruments not at fair value through profit or loss		-	-
Liabilities at amortized cost		103,820	
Rest			
Net exchange differences			
Other operating income		1,423	1,837
Other operating expenses		-	-
GROSS INCOME		**349,892**	**258,278**
Administration expenses			
Personnel expenses	30	33,569	34,869
Other administrative expenses	31	44,630	41,357
Depreciation and amortization		829	982
Provisioning expense (net)		881	96
Impairment losses on financial assets (net)		215,295	88,805
Loans and receivables		215,295	88,805
Other financial instruments not at fair value through profit or loss		-	-
NET OPERATING INCOME		**54,688**	**92,169**
Impairment losses on other assets (net)			
Goodwill and other intangible assets			
Other assets			
Gains (losses) on derecognized assets not classified as non-current assets held for sale			
Negative goodwill			
Gains (losses) on non-current assets held for sale not classified as discontinued operations		-68,114	-105,165
INCOME BEFORE TAX		**-13,426**	**-12,996**
Income tax	26	-18,489	-24,009
INCOME FROM CONTINUING TRANSACTIONS		**5,063**	**11,013**
Income from discontinued transactions (net)			
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		**5,063**	**11,013**
Net income attributed to non-controlling interests		**-**	**-3**
NET INCOME ATTRIBUTED TO THE GROUP		**5,063**	**11,016**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

STATEMENTS OF COMPREHENSIVE INCOME (in thousands of Euros)

	2013	2012 (*)
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR	**5,063**	**11,013**
OTHER RECOGNIZED INCOME (EXPENSES)	**17,013**	**-4,902**
Financial assets held for sale		-
Revaluation gains/(losses)		-
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Cash flow hedges	24,305	-7,003
Revaluation gains/(losses)	24,305	-7,003
Amounts transferred to the income statement		
Amounts transferred to the initial carrying amount of the hedged items		
Other reclassifications		
Hedge of net investment in foreign operations	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Exchange differences	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Non-current assets held for sale	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Actuarial profit/(loss) in post-employment plans	-	-
Rest of recognized income and expenses	-7,292	2,101
Income tax		
TOTAL RECOGNIZED INCOME/EXPENSES	**22,076**	**6,111**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

STATEMENTS OF CHANGES IN NET EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2013 AND 2012 (in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS									
	Common tock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Profit/(loss for the year	Less: dividends and retributions	Non-controlling interests	Total Stockholders' Funds	VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL NET EQUITY
1. Adjusted closing balance at 31/12/2012	**98,019**		**328,112**		**11,016**		**44**	**437,191**	**-42,203**	**394,988**
2. Total recognized income/expenses			**44**		**22,076**		**-44**	**22,076**	**-**	**22,076**
3. Other variations in net equity	**-**	**-**	**11,016**	**-**	**-28,029**	**-**	**-**	**-17,013**	**17,013**	**-**
3.1 Capital increases										
3.2 Capital decreases										
3.3 Conversion of financial liabilities into capital										
3.4 Increase of other equity instruments										
3.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
3.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
3.7 Dividend distribution										
3.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
3.9 Transfers among total equity entries			11,016		-11,016			-		
3.10 Increase/reduction due to business combinations										
3.11 Payments with equity instruments										
3.12 Rest of increases/reductions in total equity					-17,013			-17,013	17,013	-
4. Closing balance at 31/12/2013	**98,019**		**339,172**		**5,063**		**-**	**442,254**	**-25,190**	**417,064**

STATEMENTS OF CHANGES IN NET EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2012 AND 2011 (in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS									
	Common tock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Profit/loss for the year	Less: dividends and retributions	Non-controlling interests	Total Stockholders' Funds	VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL NET EQUITY
1. Adjusted closing balance at 31/12/2011	**98,019**		**293,053**		**35,059**		**47**	**426,178**	**-37,301**	**388,877**
2. Total recognized income/expenses					**6,114**		**-3**	**6,111**		**6,111**
3. Other variations in net equity	**-**	**-**	**35,059**	**-**	**-30,157**	**-**	**-**	**4,902**	**-4,902**	
3.1 Capital increases										
3.2 Capital decreases										
3.3 Conversion of financial liabilities into capital										
3.4 Increase of other equity instruments										
3.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
3.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
3.7 Dividend distribution										
3.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
3.9 Transfers among total equity entries			35,059		-35,059			-		
3.10 Increase/reduction due to business combinations										
3.11 Payments with equity instruments										
3.12 Rest of increases/reductions in total equity					4,902			4,902	-4,902	
4. Closing balance at 31/12/2012	**98,019**		**328,112**		**11,016**		**44**	**437,191**	**-42,203**	**394,988**

CASH-FLOW STATEMENTS (Expressed in thousands of Euros)

	2013	2012(*)
A. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	**67,227**	**114,530**
Profit or loss for the period	**5,063**	**11,016**
Adjustments to profit or loss	**340,268**	**283,507**
Depreciation and amortization	829	982
Other adjustments	339,439	282,525
Net increase/decrease in operating assets	**131,877**	**-44,153**
Financial assets held for trading	-	-
Other financial assets designated at fair value through profit or loss	-	-
Financial assets held for sale	-	-
Loans and receivables	161,006	30,953
Other operating assets	-29,129	-75,106
Net increase/decrease in operating liabilities	**-414,774**	**-90,531**
Financial assets held for trading	-	-
Financial liabilities at amortized cost	-381,011	-94,849
Other operating liabilities	-33,763	4,318
Collections/payments for income tax	**4,793**	**-45,309**
B. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES	**-65,506**	**-123,065**
Investment	-146,875	-213,358
Tangible assets	-742	-419
Intangible assets	-550	-272
Investments	-	-
Non-current assets held for sale and associated liabilities	-145,583	-212,667
Divestments	81,369	90,293
Tangible assets	-	-
Non-current assets held for sale and associated liabilities	81,369	90,293
C. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Investment		
Dividends		
Divestments		
D. EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		
E. NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS (A+B+C+D)	**1,721**	**-8,535**
F. CASH OR CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD	**51,658**	**60,193**
G. CASH OR CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD	**53,379**	**51,658**
MEMORANDUM ITEM:		
COMPONENTS OF CASH AND EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD		
Cash	117	154
Balance of cash equivalent in central banks		
Other financial assets	53,262	51,504
Total cash or cash equivalents at end of the period	**53,379**	**51,658**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

1. ACTIVITY OF THE COMPANY

UCI, S.A. is the Parent Company of the Participated Group of Affiliated Entities which form part of UCI, S.A. and Subsidiaries (hereinafter, UCI Group). UCI, S.A. was incorporated, for an indefinite period of time, in 1988, when it was inscribed in the Mercantile Registry. Its corporate and tax address is located in Madrid.

The Group's main activity is granting mortgage loans. Its corporate purpose also allows it to carry out the activities of a Financial Credit Establishment.

On November 1999, the Group opened a Branch in Portugal for distributing mortgage loans to individuals. Additionally, in 2004, the Group opened a new Branch in Greece, where production was paralyzed in 2011.

The Parent Company is under the obligation of drawing up its own individual consolidated financial statements, which are also subject to mandatory audit, together with the consolidated financial statements for the Group which include, where applicable, the corresponding holdings in Subsidiaries. The Group's Entities are involved in activities related with the financing of loans.

At December 31, 2013 and 2012, total assets, net equity and results for the year of the Subsidiary UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A. E.F.C. represent almost all of the same concepts within the Group.

Summarized below are the individual balance sheet, the individual income statement, the individual statement of recognized income and expenses, individual statement of changes in net equity and individual cash-flow statement for the aforementioned Subsidiary, corresponding to the financial years ended at December 31, 2013 and 2012, prepared in accordance with the same accounting principles and rules and valuation criteria applied to these consolidated financial statements for the Group:

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

BALANCE SHEET (Expressed in thousands of Euros)

ASSETS	2013	2012(*)
Cash and balances with central banks	**117**	**154**
Financial assets held for trading	**-**	**-**
Loans and advances to credit institutions	-	-
Loans and advances to other debtors	-	-
Debt securities	-	-
Equity instruments	-	-
Trading derivatives	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Other financial assets designed at fair value through profit or loss	**33**	**33**
Loans and advances to credit institutions	-	-
Loans and advances to other debtors	-	-
Debt securities	-	-
Equity instruments	33	33
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Financial assets held for sale	**-**	**-**
Debt securities	-	-
Other equity instruments	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Loans and receivables	**11,734,864**	**12,164,226**
Loans and advances to credit institutions	49,744	46,169
Loans and advances to other debtors	11,685,120	12,118,056
Debt securities	-	-
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Investments held to maturity	**-**	**-**
Memorandum item. Loaned or advanced as collateral	-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk	**-**	**-**
Hedging derivatives	**-**	**-**
Non-current assets held for sale	**358,992**	**353,131**
Investments	**-**	**-**
Associates	-	-
Jointly controlled entities	-	-
Group entities	-	-
Insurance contracts linked to pensions	**-**	**-**
Tangible assets	**1,105**	**864**
Property, plants and equipment	1,105	864
For own use	1,105	864
Other assets leased out under operating lease		
Investment properties	-	-
Memorandum item. Acquired under a finance lease	-	-
Intangible assets	**537**	**314**
Goodwill	-	-
Other intangible assets	537	314
Tax assets	**31,423**	**18,640**
Current	28	406
Deferred	31,395	18,234
Other assets	**426,062**	**419,227**
TOTAL ASSETS	**12,553,133**	**12,956,589**
Memorandum item		
Contingent risks	-	-
Contingent commitments	12,061	35,001
LIABILITIES		
Financial assets held for trading	**-**	**-**
Deposits from central banks		
Deposits from credit institutions	-	-
Deposits from other creditors	-	-
Debt certificates including bonds	-	-
Trading derivatives	-	-
Short positions	-	-
Other financial liabilities	-	-

LIABILITIES (continue)	2013	2012(*)
Other financial liabilities at fair value through profit or loss	**-**	**-**
Deposits from central banks	-	-
Loans and advances to credit institutions	-	-
Deposits from other creditors	-	-
Debt certificates including bonds	-	-
Trading derivatives		
Other financial liabilities	-	-
Financial liabilities at amortized cost	**12,090,237**	**12,486,291**
Deposits from central banks	-	-
Deposits from credit institutions	8,445,671	8,105,178
Deposits from other creditors	3,544,437	4,280,982
Debt certificates including bonds	-	-
Subordinated liabilities	100,129	100,131
Trading derivatives	-	-
Other financial liabilities	-	-
Changes in the fair value of the hedged items in portfolio hedges of interest rate risk	**-**	**-**
Hedging derivatives	**37,444**	**62,558**
Hedging derivatives liabilities associated with non-current assets held for sale	**-**	**-**
Provisions	**1,399**	**542**
Provisions for pensions and similar obligations	-	-
Provisions for taxes and other legal contingencies	-	-
Provisions for contingent exposures and commitments	-	-
Other provisions	1,399	542
Tax liabilities	**777**	**833**
Current	777	833
Deferred	-	-
Other liabilities	**45,321**	**62,006**
TOTAL LIABILITIES	**12,175,178**	**12,612,230**
NET EQUITY	**377,955**	**344,359**
Own funds	**403,145**	**386,562**
Capital or endowment fund	38,280	38,280
Issued	38,280	38,280
Less unpaid and uncalled	-	-
Share premium	-	-
Reserves	348,282	325,073
Other equity instruments	-	-
Equity component of compound financial instruments	-	-
Other equity instruments	-	-
Less: Treasury shares		
Profit or loss for the period	16,583	23,209
Less: Dividends and remunerations		
Valuation adjustments	**-25,190**	**-42,203**
Financial assets held for sale	-	-
Cash flow hedges	-25,190	-42,203
Hedge of net investment in foreign operations	-	-
Exchange differences	-	-
Non-current assets held for sale	-	-
Other valuation adjustments	-	-
TOTAL NET EQUITY AND LIABILITIES	**12,553,133**	**12,956,589**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

INCOME STATEMENTS (Expressed in thousands of Euros)

	2013	2012(*)
Interests and similar income	363,060	465,543
Interests and similar charges	133,590	224,920
NET INTEREST INCOME	**229,470**	**240,623**
Return on equity instruments	-	-
Fee and commission income	17,343	16,839
Fee and commission expenses	1,586	304
Net gains (losses) on financial assets and liabilities	103,820	-
Financial assets held for trading	-	-
Other financial instruments at fair value through profit or loss	-	-
Liabilities at amortized cost	-	
Financial instruments not at fair value through profit or loss	103,820	-
Other	-	-
Exchange differences (net)	-	-
Other operating income	243	1,029
Other operating expenses	-	-
GROSS INCOME	**349,290**	**258,188**
Administration expenses	-	-
Personnel expenses	32,743	34,052
Other administrative expenses	39,358	38,699
Amortization	802	953
Provisioning expense (net)	881	92
Impairment losses on financial assets (net)	212,119	89,350
Loans and receivables	212,119	89,350
Other financial instruments not at fair value through profit or loss	-	-
NET OPERATING INCOME	**63,387**	**95,042**
Impairment losses on other assets (net)	-	-
Goodwill and other intangible assets	-	-
Other assets	-	-
Gains (losses) on derecognized assets not classified as non-current assets held for sale	-	-
Negative goodwill	-	-
Gains (losses) on non-current assets held for sale not classified as discontinued operations	-60,387	-89,416
RESULT BEFORE TAX	**2,670**	**5,626**
Income tax	**-13,913**	**-17,583**
PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD FROM CONTINUING TRANSACTIONS	**16,583**	**23,209**
Income from discontinued transactions (net)		
PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	**16,583**	**23,209**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

COMPREHENSIVE INCOME STATEMENT (Expressed in thousands of Euros)

	2013	2012
PROFIT OR LOSS FOR THE PERIOD	**16,583**	**23,209**
OTHER RECOGNIZED INCOME (EXPENSES)	**17,013**	**-4,902**
Financial assets held for sale		
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Cash flow hedges	24,305	-7,003
Revaluation gains/(losses)	24,305	-7,003
Amounts transferred to the income statement		
Amounts transferred to the initial carrying amount of the hedged items		
Other reclassifications		
Hedge of net investment in foreign operations	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Exchange differences	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Non-current assets held for sale	-	-
Revaluation gains/(losses)		
Amounts transferred to the income statement		
Other reclassifications		
Actuarial profit/(loss) in post-employment plans	-	-
Rest of recognized income and expenses	-	-
Income tax	-7,292	2,101
Total recognized income/expenses	**33,596**	**18,307**

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2013 AND 2012 (Expressed in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS									
	Common Stock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Less: Treasury shares	Profit or loss for the period	Less: dividends and remunerations	Total Stockholders' Funds	VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL EQUITY
1. Closing balance at (31/12/2012)	**38,280**	**-**	**325,073**			**23,209**	**-**	**386,562**	**-42,203**	**344,359**
2. Adjusted opening balance	**38,280**	**-**	**325,073**			**23,209**	**-**	**386,562**	**-42,203**	**344,359**
3. Total recognized income/expenses	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**33,596**	**-**	**33,596**	**-**	**33,596**
4. Other variations in net equity	**-**	**-**	**23,209**			**-40,222**	**-**	**-17,013**	**17,013**	**-**
4.1 Capital increases										
4.2 Capital decreases										
4.3 Conversion of financial liabilities into capital										
4.4 Increase of other equity instruments										
4.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
4.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
4.7 Dividend distribution										
4.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
4.9 Transfers among total equity entries	-	-	23,209	-	-	-23,209	-	-	-	-
4.10 Increase/reduction due to business combinations										
4.11 Payments with equity instruments										
4.12 Rest of increases/reductions in total equity	-	-	-	-	-	-17,013	-	17,013	17,013	-
5. Closing balance at (31/12/2013)	**38,280**	**-**	**348,282**			**16,583**	**-**	**403,145**	**-25,190**	**377,955**

STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY CORRESPONDING TO YEARS 2012 AND 2011 (Expressed in thousands of Euros)

	STOCKHOLDERS' FUNDS									
	Common Stock	Share Premium	Reserves	Other equity instruments	Less: Treasury shares	Profit or loss for the period	Less: dividends and remunerations	Total Stockholders' Funds	VALUATION ADJUSTMENTS	TOTAL EQUITY
1. Closing balance at (31/12/2011)	**38,280**	**-**	**286,139**	**-**	**-**	**38,934**	**-**	**363,353**	**-37,301**	**326,052**
1.1 Effect of changes in accounting policies										
1.2 Effect of correction of errors	38,280	-	286,139	-	-	38,934	-	363,353	-37,301	326,052
2. Adjusted opening balance	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**18,307**	**-**	**18,307**	**-**	**18,307**
3. Total recognized income/expenses	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**10,077**	**-**	**10,077**	**-**	**10,077**
4. Other variations in net equity	**-**	**-**	**38,934**			**-34,032**	**-**	**4,902**	**-4,902**	**-**
4.1 Capital increases										
4.2 Capital decreases										
4.3 Conversion of financial liabilities into capital										
4.4 Increase of other equity instruments										
4.5 Reclassification of financial liabilities to other equity instruments										
4.6 Reclassification of equity instruments to financial liabilities										
4.7 Dividend distribution										
4.8 Transactions including treasury stock and other equity instruments (net)										
4.9 Transfers among total equity entries	-	-	38,934	-	-	-38,934	-	-	-	-
4.10 Increase/reduction due to business combinations										
4.11 Payments with equity instruments										
4.12 Rest of increases/reductions in total equity	-	-	-	-	-	4,902	-	4,902	-4,902	-
5. Closing balance at (31/12/2012)	**38,280**	**-**	**325,073**			**23,209**	**-**	**386,562**	**-42,203**	**344,359**

(*) Presented, solely and exclusively, for comparison purposes.

CASH-FLOW STATEMENTS (Expressed in thousands of Euros)

	2013	2012
A. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	**67,214**	**97,683**
Profit or loss for the period	**16,583**	**23,209**
Adjustments to profit or loss	**323,500**	**145,605**
Depreciation and amortization	802	953
Other adjustments	322,698	144,652
Net increase/decrease in operating assets	**148,026**	**75,539**
Financial assets held for trading		
Other financial assets designated at fair value through profit or loss	-	-
Financial assets held for sale	-	
Loans and receivables	167,644	142,705
Other operating assets	-19,618	-67,166
Net increase/decrease in operating liabilities	**-434,808**	**-164,253**
Financial assets held for trading		
Financial liabilities at amortized cost	-396,054	-118,132
Other operating liabilities	-38,754	-46,121
Collections/payments for income tax	**13,913**	**17,583**
B. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES	**-63,676**	**-108,665**
Investment	-131,973	-194,306
Tangible assets	-732	-412
Intangible assets	-534	-239
Non-current assets held for sale and associated liabilities	-130,707	-193,655
Divestment	68,297	85,641
Tangible assets		
Intangible assets		
Non-current assets held for sale and associated liabilities	68,297	85,641
C. CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES		
Investment		
Dividends		
Divestment		
D. EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		
E. NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS (A+B+C+D)	**3,538**	**-10,982**
F. CASH OR CASH EQUIVALENTS AT BEGINNING OF THE PERIOD	**46,323**	**57,305**
G. CASH OR CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD	**49,861**	**46,323**
MEMORANDUM ITEM:		
COMPONENTS OF CASH OR CASH EQUIVALENTS AT END OF THE PERIOD		
Cash	117	154
Balance of cash equivalent in central banks		
Other financial assets	49,744	46,169
Total cash or cash equivalents at end of the period	**49,861**	**46,323**

2. BASES OF PRESENTATION OF THE CONSOLIDATED FINANCIAL STATEMENTS AND CONSOLIDATION PRINCIPLES

a) Bases of presentation of the consolidated financial statements

The consolidated financial statements corresponding to 2013 have been formulated by the Administrators on the meeting held by the Board of Directors on February 28, 2014. The Group's consolidated financial statements and the Group Companies' financial statements corresponding to 2013 will be subject to approval by the General Shareholders' Meeting to be held on the first half of 2014. Nevertheless, the Board of Directors understands that such consolidated financial statements will be approved without changes.

The consolidated financial statements corresponding to 2012 were formulated by the Administrators in the Board of Directors' meeting held on February 27, 2013, and approved by the General Shareholders' Meeting held on May 14, 2013.

The financial reporting framework applicable to the Group is established on:

- The Code of Commerce and other corporate legislation.
- Circular 4/2004, of December 22, of Bank of Spain, on public and reserved information standards and financial statements' models for credit entities (hereinafter, Circular 4/2004) and successive updates and modifications. Circular 4/2004 constitutes the adaptation to the sector of Spanish credit entities of Financial Information International Standards, adapted by the European Union through Community Standards, as per Regulation 1606/2002 of the European Parliament and Board of July 19, 2002, regarding the application of International Accounting Standards.
- The compulsory standards approved by the Accounting and Audit Institute.
- The remaining accounting regulation applicable.

The consolidated financial statements have been prepared taking into account all accounting principles and standards, as well as compulsory valuation criteria which have a significant effect therein, so that they show a true and fair view of the Group's consolidated equity and financial position at December 31, 2013 and results of its transactions, consolidated recognized income and expenses, consolidated changes in net equity and cash flows during the year ended at such date.

The Group's consolidated financial statements are presented as per International Financial Reporting Standards adopted by the European Union at December 31, 2013 (hereinafter, "IFRS- EU"), taking into consideration Circular 4/2004, and successive modifications therein, which constitute the development and adaptation to the sector of Spanish credit entities of Financial Information International Standards, approved by the European Union.

These notes to the financial statements use acronyms «IAS» and «IFRS» to refer to International Accounting Standards and to International Financial Reporting Standards, respectively, approved by the European Union, on the basis of which these consolidated financial statements have been elaborated. They also use acronyms «IFRIC» and «IFRSC» to refer to the International Financial Reporting Standards Committee.

Below, we detail the new standards, modifications and interpretations compulsorily applicable in years following the natural year which started on January 1, 2013 (applicable from 2013 onwards) and which adoption has not had a significant effect on the consolidated financial statements:

- IFRS 10 - "Consolidated Financial Statements": IFRS 10 establishes a single consolidation model, applicable to all kind of entities, based in the concept of control. Likewise, it introduces a definition of control, according to which an entity is considered to be in control of another when it is exposed or has rights on variable results originated from its relationship with the latter, and has capacity to influence on such results through the power it has on it. IFRS 10 modifies IAS 27 - "Consolidated and Separate Financial Statements" (which will only be in force for separate financial statements) and substitutes SIC 12 -"Consolidation - Special Purpose Entities" and is applicable to years beginning from January 1, 2013.
- IFRS 11 - "Joint Agreements": it introduces new consolidation principles, applicable to all joint agreements and substitutes SIC 13 - "Jointly controlled entities" and IAS 31 - "Interests in Joint Ventures". IFRS 11 modifies IAS 28- "Investments in Associates and Joint Ventures", which will remain in force for associates and joint ventures.

IFRS 11 defines joint agreements and establishes that these will be classified as "joint operations" or "joint ventures" on the basis of rights and obligations derived from the agreement. There is a "joint operation" when parties which hold joint control have rights on the agreement's assets and obligations on the agreement's liabilities. There a "joint venture" when parties which hold joint control have rights on the agreement's net assets. Joint operations will be recorded in the controlling entities' financial statements the corresponding assets, liabilities, income and expenses, according to the contractual agreement. Joint ventures will be booked in the consolidated financial statements through the equity method, eliminating the possibility to register them through the proportional consolidation method.

- IFRS 12 - "Disclosure of Interests on Other Entities": it is a new standard on disclosure requirements for all kind of interests on other entities, including subsidiaries, joint agreements, associates and non-consolidates structured entities.
- IFRS 13 - "Fair Value Measurement": it is a guideline on fair value measurement and the corresponding information requirements. Under the new definition, fair value is the price which would be received for the sale of an asset or which would be paid in the transfer of a liability in a regular transaction among market participants at measurement date.

  The standard's requirements do not modify prior criteria regarding when an entity must recognize an asset or liability at fair value, but they do provide with guidelines on how to measure fair value when its use is required or enabled by other standards.
- Modification of IAS 1 - "Presentation of Financial Statements": modifications to IAS 1 introduce improvements and clarifications to the presentation of "Other recognized income and expenses" (valuation adjustments). The main change introduced is that concepts must be presented by distinguishing among those which can be reclassified into results in the future, and those which cannot. By virtue of the application of this standard, the consolidated statement of recognized income and expenses has been modified.
- Modification of IAS 19 - "Employee Benefits": IAS 19 introduces the following modifications in the registration of post-employment benefits:
  - All changes in fair value of assets of post-employment benefits' plans and obligations into defined benefit plans must be recognized in the period when they take place, will be recorded as valuation adjustments, in net equity, and will not be charged in results of subsequent years.
  - It clarifies and specifies the presentation of changes in fair value of assets related to plans and changes in obligations for defined post-employment plans.
  - More disclosures are required.

- Fourth annual improvement project for several IFRS. The fourth annual improvement project for IFRS introduces small modifications and clarifications to IAS 1 Presentation of Financial Statements, IAS 16 – Property, Plant and Equipment, IAS 32– Financial Instruments: Presentation, and IAS 34 – Interim Financial Reporting.
- Modification of IFRS 7 - "Financial Instruments: Disclosures": modifications to IFRS 7 introduce new disclosures on compensation of assets and liabilities. Entities must present disclosures on gross and net amounts of financial assets which have been or could be subject to compensation, as well as of all recognized financial instruments included in some kind of master netting agreement, which have been subject to compensation or not.

At the date of formulation of these consolidated financial statements, the most significant standards and interpretations published by the IASB, but not yet in force, are the following:

Standards and Interpretations	Title
IFRS 9	Financial instruments: Classification and valuation
Modification of ISA 32	Financial instruments: Presentation
Modification of the IFRS 10, 12 and ISA 27	Investments entities
IFRIC 21	Levies
Modification of ISA 36	Impairment of the value of assets
Modification of ISA 39	Financial Instruments: recognition and measurement. Novation of derivatives and continuation of hedge accounting
Modification of ISA 19	Remunerations to employees
Annual Improvement Project 2010-2012	Modification and clarifications IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 and NIC38
Annual Improvement Project 2011-2013	Modification and clarifications IFRS 1, IFRS 3 and IAS 40

- IFRS 9 ‘Financial instruments: Classification and valuation’.
  IFRS 9 will substitute in the future the current portion of classification and valuation of IAS 39. There are very relevant differences with the current standard, in relation with financial assets, among others, the approval of a new classification model based on only two categories of amortized cost and fair value, the disappearance of the current classifications of "Investments held to maturity” and "Financial assets held for sale", the analysis of impairment only for assets at amortized cost and the lack of bifurcation of derivatives implicit on financial assets’ contracts.
  In relation with financial liabilities, the classification categories proposed by the IFRS 9 are similar to those already existing on ISA 39, so that there should not be very relevant differences, except for the registration requirement for fair value variations related to the credit risk as an equity component, in the case of financial liabilities of the fair value option.
  Hedge accounting will also imply changes, since the standard’s cope is different to that of the current IAS 39 since the aim is to align the accounting with the risk’s economic management.

- Modification of IAS 32 'Financial Instruments: Presentation'.

  The modification of IAS 32 introduces a series of additional clarifications in the implementation guidelines on the standard's requirements to be able to offset a financial asset and a financial liability in their presentation on the balance sheet. IAS 32 already notes that a financial asset and a financial liability shall only be offset when the entity currently holds the legally-required right to offset recognized amounts.

  The modified implementation guidelines note, among other aspects, that, in order for this condition to be met, the compensation right shall not depend on future events and must be legally enforceable, both in the normal course of business and in the case of lack of compliance, insolvency or bankruptcy of the entity and all counterparts.
- Modification of IFRS 10, IFRS 12 and ISA 27: 'Investment entities'.

  These modifications introduce the definition of "Investment Entity" and establish exceptions under which interests on which there is control which are defined as "Investment entity" will not be consolidated and, instead, they must be registered at fair value through the income statement.

  Additionally, disclosure requirements are introduced on entities defined as "Investment entity".
- IFRIC 21 "Levies"

  This interpretation clarifies that, for those taxes recorded under the scope of IAS 37 "Provisions, contingent liabilities and contingent assets" and for those tax obligations which amount and payment date are certain, the obligation must be recognized when the activity generating its payment takes place. Therefore, the payment obligation will be recognized when there is a present obligation to pay the tax. In those cases where the payment obligation is accrued through a period of time, it will be progressively recognized throughout such period; and when the payment obligation is capitalized when reaching a given level, for example, of income, the obligation will be recognized when such level is reached.

  This interpretation does not affect taxes under the scope of other IFRS (for example, the corporate income tax) nor penalties for legal infringements.

  The new standard will be applicable to years starting from January 1, 2014.
- IAS 36 modified - "Impairment of Assets"

  Modifications to IAS 36 eliminate the requirement to present disclosures on the recoverable amount of each cash generating unit where the book value of goodwill or intangible asset with undefined useful life are significant with regards to the total value of goodwills or of intangible asset with undefined useful life, and, therefore, introduce the obligation to disclosure information on the recoverable amount of assets (including goodwill and cash generating units) for which an impairment has been recognized or reverted in the period to which financial statements refer. Also, when the recoverable amount equals fair value less selling costs, additional disclosures must be presented.

  These modifications will be applicable to years starting on January 1, 2014.
- IAS 39 modified - "Financial Instruments: Recognition and Valuation. Novation of Derivatives and Continuation of Hedge Accounting"

  The new IAS 39 introduces an exception to the application of the interruption of hedge accounting for those novations where, as a consequence of a law or regulation, the original counterpart of the hedging element is substituted by one or several central counterpart entities, such as clearing houses, as long as there is no other modification in the hedging element, apart from those strictly necessary to be able to perform the counterparty's change.

  These modifications will be applicable to years starting on January 1, 2014.
- Modification of IAS 19 'Remunerations to employees'.

  The new IAS 19 introduces modifications in the registration of contributions to definite benefit plans to ease the possibility to deduce these contributions from the service cost in the same period when they are paid, if certain requirements are met, without the need to perform calculations to remunerate the reduction at each year of service.

  These modifications will be applicable to years starting on January 1, 2014.
- Annual Improvement Project IFRS 2010-2012

  The Annual Improvement Project IFRS 2010-2012 introduces small modifications y clarifications to IFRS 2 – Share-based Payment, IFRS 3 – Business Combinations, IFRS 8 – Operating Segments, IFRS 13 – Fair Value Measurement, IAS 16 – Property, Plant and Equipment, IAS 24 – Disclosures on

Related Parties and IAS 38 – Intangible Assets. These modifications will be applicable to years starting from January 1, 2014, although early application is permitted.

- Annual Improvement Project IFRS 2011-2013
  The Annual Improvement Project IFRS 2011-2013 introduces small modifications y clarifications to IFRS 1 – First-time Adoption of IFRS, IFRS 3 – Business Combinations, IFRS 13 – Fair Value Measurement and IAS 40 – Investment Property. These modifications will be applicable to years starting from July 1, 2014, although early application is permitted. The impact of the application of these standards has not yet been assessed.

The main accounting and valuation principles and criteria applied in the preparation of the 2013 consolidated financial statements are indicated on Note 11. All accounting principles and valuation criteria which had a significant effect on said financial statements have been applied on their preparation.

b) Comparison of information

According to the corporate law, the Administrators present, solely and exclusively for comparison purposes, together with the information related to 2013, the amounts referred to 2012.

For the purposes of a more appropriate presentation, the caption Profit (Loss) in non-current assets held for sale not classified as interrupted operations includes the result of sales, as well as allocations and recoveries of provisions for such assets, performing the pertinent modification in the opening balances, for the purposes of an improved comparability.

The present consolidated financial statements, unless otherwise noted, are presented on thousands of Euros.

c) Consolidation principles

Subsidiaries

Subsidiaries are entities on which the Group has capacity to exercise control over the management. In general, this capacity is stated, although not exclusively, by ownership, direct or indirect, of at least 50% of the political rights on investees or, if such percentage was below 50% or null, if, for example, there are agreements with their shareholders who grant such control to the Group. Control is understood to be the power to manage the financial and operational policies of an entity in which there is a holding, so as to obtain profits from its activities.

The financial statements of subsidiaries are consolidated with those of the Group by applying the full consolidation method. Consequently, all significant balances and transactions among consolidated entities and such entities and the Group are eliminated within the consolidation process.

At acquisition of a subsidiary, its assets, liabilities and contingent liabilities are registered at their fair value at acquisition date. Positive differences between the acquisition cost and fair values of identifiable net assets acquired are recognized as goodwill. Negative differences are allocated to profit and loss at acquisition date.

Additionally, third parties' shareholding on the Group's equity is presented under "Minority shareholders" on the consolidated balance sheet (see Note 24). Their shareholding on the results for the year is presented on the caption "Results attributed to minority shareholders" on the consolidated income statement.

The consolidation of results generated by entities acquired during a certain year only takes into account results related to the period comprised between the acquisition date and that year's closing. In parallel, the consolidation of results generated by entities disposed of during a certain year only takes into account those results related to the period from the opening of the year and the date of disposal.

Associates

Associates are those over which the Group holds capacity to exercise a significant influence, although not a control or joint control. Regularly, this capacity is stated through a shareholding equal or over 20% of voting rights on the investee.

On consolidated financial statements, associates are valued by the "equity method", that is to say, by the fraction of its net equity representing the Group's shareholding on its capital, after considering dividends perceived from them and other equity eliminations. In the case of transactions with an associated entity, the corresponding profit or loss is eliminated on the Group's percentage over its capital.

The relevant information on the shareholdings in Group's Subsidiaries at December 31, 2013 and 2012 is as follows:

Year 2013

NAME AND ADDRESS	SHARE CAPITAL (in thousands of Euros)	SHAREHOLDING PERCENTAGE	ACTIVITY
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38,280	100%	Property financing loans.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	1,250	100%	The provision of all types of services related with the property/IT market.
RETAMA REAL ESTATE (former U.C.I. SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.L. Sociedad Unipersonal) C/ RETAMA, 3 MADRID	2,578	100%	Advice, Management, direction and assistance for companies, as well as the acquisition and sale of real estate.
Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A.	370	99.9%	Development of IT activities and services related to the real estate sector, both through Internet and other technologies.
UCI–Mediação de Seguros Unipessoal Lda	5	100%	Insurance brokerage.
UCI Holding Brasil Lda	1,412	100%	Holding entity. It holds 50% of COMPANHIA PROMOTORA UCI.

Year 2012

NAME AND ADDRESS	SHARE CAPITAL (in thousands of Euros)	SHAREHOLDING PERCENTAGE	ACTIVITY
UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	38,280	100%	Property financing loans.
COMPRARCASA SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.A. Sociedad Unipersonal C/ RETAMA, 3 MADRID	1,250	95%	The provision of all types of services related with the property/IT market.
RETAMA REAL ESTATE (former U.C.I. SERVICIOS INMOBILIARIOS Y PROFESIONALES, S.L. Sociedad Unipersonal) C/ RETAMA, 3 MADRID	2,578	100%	Advice, Management, direction and assistance for companies, as well as the acquisition and sale of real estate.
Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A.	988	99.9%	Development of Information technology activities and services related with property sector, both through the Internet and other technologies .
UCI–Mediação de Seguros Unipessoal Lda	5	100%	Insurance brokerage.
UCI Holding Brasil Lda	637	100%	Holding entity It holds 50% of COMPANHIA PROMOTORA UCI

The increase of shareholding in the subsidiary Comprarcasa is due to the acquisition by UCI S.A of 5% of the remaining share capital held by other shareholders.

The increase of Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A. is due to the fact that, at August 1, 2013, an accordion operation was performed, through which the share capital was decreased to offset losses by 730 thousand Euros and then increased through the issuance of new shares, for an amount of 100 thousand Euros, fully paid in by UCI S.A.

During the first quarter of 2012, the company UCI Holding Brasil Ltda was incorporated, with base on Porto Alegre (Brazil), where it holds a 100% shareholding. This company holds, in turn, a shareholding by 50% on the commercial entity Companhia Promotora UCI. This company's activity is mainly the trading of real estate credits from other entities, essentially Banco Santander Brazil. It does not have the status of credit entity and, therefore, does not assume the credit risk corresponding to credit entities for which Companhia Promotora UCI Brasil works.

The increase undergone, during 2013, in UCI Holding Brasil Ltda is due to the fact that, on December 31, 2013, there was a capital increase for the compensation of debts, for an amount of 816 thousand Euros.

The contribution to the Group's results from each entity during 2013 and 2012 has been the following:

	UCI, S.A.	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. Business in Spain	Business in Portugal and Greece	Base Central S.A.	Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	Retama Real Estate	UCI Mediación de seguros	UCI Holding L.T.D.A.	Total Consolidated
2013	-205	15,330	1,253	-148	-249	-10,172	2	-748	5,063
2012	1,927	21,471	1,738	-183	-59	-13,039	5	-847	11,013

In the consolidation process, the full integration procedure has been applied for the statutory accounts of the Subsidiaries.

Consequently, all significant balances and transactions among the consolidated Entities have been written-off during the consolidation process.

3. CHANGES AND ERRORS IN ACCOUNTING CRITERIA AND ESTIMATIONS

The information included in these consolidated financial statements is the responsibility of the Parent Entity's Administrators. In these consolidated financial statements, use has been made, where applicable, of estimations for valuing certain assets, liabilities, income, charges and commitments which have been made by the Parent Entity's High Management and ratified by its Directors. These estimations correspond to the following:

- Losses from impairment of certain assets.
- Periods of useful life applied to tangible and intangible fixed assets.
- The fair value of certain unlisted assets.
- The recoverability of tax assets.

Given that these estimates were made on the basis of the best information available at December 31, 2013 and 2012, in respect of the items affected, it is possible that future events could make it necessary to modify these in each direction in coming financial years. Such modification will be made in a prospective manner, as applicable, recognizing the effects of the change to the estimate in the corresponding consolidated income statement.

4. DISTRIBUTION OF RESULTS

The Parent Company's Board of Directors will propose to the General Shareholders' Meeting the approval of income for the year, as well as their transfer and application to Reserves.

5. MINIMUM EQUITY

Circular 3/2008 of Bank of Spain, of May 22, modified by Circular 9/2010 of December 22 and Circular 4/2011 of November 30, on the determination and control of minimum equity, regulates minimum equity to be held by Spanish credit entities – both individually and as consolidated group – and the way in which such equity shall be determined, as well as the different capital self-assessment processes to be performed and the public information to be issued in the market.

According to Circular 9/2010 of December 22, on its Single Standard, Section 3, Letter a), which modifies the Eighth Standard, Section 1, Letter d) of Circular 3/2008, the Entity has adopted the option foreseen not to assimilate to negative results the capital losses generated and not to integrate on calculable equity the capital gains representing debt, classified as available for sale.

Additionally, Circular 7/2012 of November 30 of Bank of Spain on minimum capital requirements includes changes introduced by Law 9/2012, of November 14, on restructuring and resolution of credit entities ("Law 9/2012"), which modified capital requirements for credit entities. In particular, it modified the general requirement of 8% of capital and 10% for entities with difficult access to capital markets and for those where the wholesale funding prevails, into a single requirement of 9%, which must be met by entities and groups from January 1, 2013, although such requirements are not strictly applicable to UCI Group, since it does not attract deposits from the public, since it is a Specialized Credit Institution. Also, said Law 9/2012 also implied the modification of the definition of principal capital in order to adapt it to the one used by the European Banking Authority on its recapitalization exercise, both on allocable elements and on applicable deductions according to the Recommendation EBA/REC/2011/1.

On June 27, 2013 the Official Journal of the European Union published the so-called CRD IV, comprised by one directive substituting directives 2006/48 and 2006/49 (CRDII and CRDIII) of capital and one common regulation (575/2013). This regulation enters in force with effect since January 1, 2014. Since such date, articles from the current regulation which contradict the European regulation will be derogated. For these purposes, on November 29, RDL 14/2013 was published, adapting the Spanish law to the European Union's regulation in terms of supervision and solvency of financial entities.

At December 31, 2013 and 2012, and during such years, the Group's computable equity, calculated, in its case, on a consolidated basis, exceed the minimum requirements set down by the aforementioned regulation.

6. INFORMATION BY MARKET SEGMENT AND ADDITIONAL INFORMATION

a) Segmentation by business lines:

The UCI Group's main business is mortgage lending, without other significant business lines

b) Segmentation by geographical area:

The Group counts with a branch in Portugal (production of 48.6 and 90 M Euros at December 31, 2013 and 2012, respectively) and in Greece (1.71 and 1.52 M Euros at December 31, 2013 and 2012, respectively). The remaining activity is held in Spain (198.09 and 258.84 M Euros at December 31, 2013 and 2012, respectively).

c) Agency contracts:

At 2013 and 2012 closings, or throughout such years, the Group has not held "agency contracts" in force on the way they are contemplated under article 22 of the Royal Decree 1245/1995, of July 14, of the Ministry of Economy and Treasury.

d) Coefficient of minimum reserves

At December 31, 2013 and 2012, the Group complied with the minimum required for this coefficient by the applicable Spanish regulation.

7. REMUNERATION AND DUTY TO LOYALTY OF THE ENTITY'S DIRECTORS AND KEY MANAGEMENT PERSONNEL

The remuneration for members of the Board of Directors is included under the heading Personnel Costs in the enclosed consolidated income statement for an amount of 270 thousand Euros (264 thousand Euros in 2012).

In compliance with article 229.3 of the Revised Text of Capital Corporation Act (LSC), approved by Royal Legislative Decree 1/2010, of July 2, the Administrators have informed the Company that there are no situations of conflict of interests, direct or indirect, with the Company's interest.

Additionally, aiming to reinforce the transparency, Board Members have declared the following information regarding themselves and their related persons, as referred to article 231 of the LSC, in conformity with article 229.2 of the LSC:

- Regarding shareholdings in companies which corporate purpose is identical, analogous or complementary to the one developed by the Company, as well as positions, duties and activities performed on such companies.

Informant	Investee	Shareholding percentage	No. shares / Stocks	Position / Duty
Mr. Matías Rodríguez Inciarte	Banco Santander	0.01%	1,279,132	Vice-Chairman 2nd
	Banesto (up to 30-4-2013 - merger date)	-	27,575	Director
	Cueto Calero SICAV, S.A.	-	108,560	-
	Fiponsa	-	-	Director
	Sanitas, S.A. de Seguros	-	-	Director
	Santander Seguros y Reaseguros	-	-	Director
Mr. Pedro Rodríguez-Inciarte Escolar (Related party)	Banco Santander	-	41,015	-
Mrs. Paula Rodríguez-Inciarte Escolar (Related party)	Banco Santander	-	42,437	-
Mr. José María Espí Martínez	Banco Santander	-	455,418	General Director
	Santander Consumer Finance, S.A.	-	-	Director
	Santander de Lease, S.A	-	-	Chairman
	Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A, E.F.C.	-	-	Chairman
Mr. Thierry Alain Pierre Laborde	BNP Paribas Personal Finance	<0.01%	5	President (since 11-09-2013) General Director - Administrator
	Banco Cetelem S.A.	-	-	Administrator
	Findomestic Banca SpA	-	-	Administrator
	BNP Paribas Real Estate	-	-	Member of Follow-up Committee
	BNP Paribas Cardif	0.01%	1	Administrator
	LASER	-	-	Permanent representative of BNP PF
	LASER CONFINOGA	-	-	Permanent representative of BNP PF
	Banco BNP Paribas Personal Finance	-	-	Administrator
	Carrefour Banque	-	-	Administrator
	Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. E.F.C	-	-	Director
Mr. Alain Van Groenendael	BNP Paribas Personal Finance (France)	-	-	Administrator and General Director
	Findomestic Banca	-	-	Administrator
	Cetelem CR	-	-	Chairman of Follow-up Committee
	Commerz Finance Gmbh (Germany)	-	-	Member of Follow-up Committee
	UCI S.A.	-	-	Director
	Teb Cetelem Slovensko (Slovaquie)	-	-	Member of Follow-up Committee
	Teb Cetelem (Turkey)	-	-	Administrator
	Banco BNP Paribas Personal Finance S.A. (Portugal)	-	-	Administrator
	Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. E.F.C			Director

Remuneration of key personnel and Board members as Directors

Salary remunerations perceived in 2013 by professionals comprised on the Entity's key personnel and by Board Members as Directors amounted to 2,641 thousand Euros, which whole amount corresponds to fixed remuneration.

Salary remunerations perceived in 2012 by professionals comprised on the Group's key personnel and by Board Members as Directors amounted to 2,993 thousand Euros, out of which 2,568 correspond to fixed remuneration.

There have not been any severance payments to key personnel in 2013 or 2012.

For the purposes of the enclosed date, key personnel refers to employees who meet the requirements indicated on section 1.d) of the 62nd Regulation of Circular 4/2004.

Commitments for pensions, insurances, credits, guarantees and other concepts

The Entity's Administrators have not been granted with commissions for pensions, credits, guarantees or other concepts.

8. ENVIRONMENTAL IMPACT

The Group considers that it has adopted the appropriate measures with regard to the protection and improvement of the environment and the minimization, as applicable, of environmental impact, complying with the regulations on this aspect. During 2013 and 2012, the Group has not made any significant investment of an environmental nature and neither has it considered it necessary to register any provision for risks and charges of an environmental nature, neither does it consider that there any material contingencies with regard to the protection and improvement of the environment.

9. AUDIT FEES

Fees for the audit of the Group's accounts, included under the heading of External Services in the enclosed 2013 consolidated Income statement amount to 61,565 Euros (60,100 Euros in 2012). Additionally, this heading includes additional fees corresponding to other services, which have been rendered by the audit firm itself or by associates, for an amount of 11,695 Euros (12,750 Euros in 2012).

10. SUBSEQUENT EVENTS

Royal Decree Law 14/2013, of November 29, on urgent measures to adapt Spanish law to the European Union's regulation in terms of supervision and solvency of financial entities, performs a series of adjustments which aim is to limit the scope of application of the Regulation (EU) no. 575/2013, of June 26. In this sense, financial credit establishments are not subject to this standard and, in order to avoid unintended consequences in our regulation, the second transitory provision establishes the following: "Until the approval of the corresponding specific legislation, financial credit establishments will be subject to the legal system applicable before the entry in force of this royal decree law, maintaining their consideration of credit entity for these purposes".

11. APPLIED ACCOUNTING PRINCIPLES AND STANDARDS AND VALUATION CRITERIA

The most significant accounting policies and rules and measurement basis applied in drawing up these consolidated financial statements are described below:

a) Principle of accrual

These consolidated financial statements, except as applicable in respect of the cash flows statements, have been drawn up in function of the real flow of goods and services, regardless of their date of payment or receipt.

b) Other general principles

The consolidated financial statements have been drawn up on the historic cost basis, although modified by financial assets and liabilities (including derivatives) at fair value.

The preparation of the consolidated financial statements requires the use of certain accounting estimates. Likewise, this requires Management to exercise its judgement in the process of applying the

Group's accounting policies. These estimates could affect the amount of the assets and liabilities and the breakdown of contingent assets and liabilities at the date of the consolidated financial statements and the amount of income and costs during the period for the consolidated financial statements. Although these estimates are based on Management's best knowledge of the current and foreseeable circumstance, the end results might differ from these estimates.

c) Financial derivatives

Financial derivatives are instruments that, in addition to providing a profit or a loss, can allow, under certain conditions, compensation of all or part of the credit and/or market risks associated with balances and transactions, using as underlying components interest rates, certain indices, prices of some securities, cross rates of exchange for different currencies or other similar references. The Group uses traded financial derivatives in organized markets (OTC).

Financial derivatives are used for trading with customers who request this, for the Management of the risks in the Group's own positions (hedging derivatives) or to benefit from changes in the prices of these. Financial derivatives that cannot be considered as being for hedging are considered as trading instruments. The following are the conditions for a financial derivative to be considered as being for hedging:

I) The financial derivative must cover the risk of variations in the value of assets and liabilities as a result of changes in the interest rate and/or exchange rate (cover for fair values), the risk of alterations to the estimated cash flows originating in financial assets and liabilities, highly probable foreseen commitments and transactions (cash flow hedge) or the risk of net investment in a foreign business (hedge of net investments in foreign business).

II) The financial derivative should effectively eliminate any some risk inherent to the component or position covered throughout the full period of hedging. Consequently, it is to have prospective effectiveness, effectiveness at the time of contracting the hedging under normal conditions, and retrospective effectiveness, sufficient evidence that the effectiveness of the hedging is to be maintained throughout the life of the component or position hedged.
The effectiveness of the hedging provided by the derivatives defined as hedge, is to be duly documented by means of the tests of effectiveness, which is the tool that proves that the differences produced by changes in market prices between the hedged component and its hedging is maintained at reasonable parameters throughout the life of the operations, thereby complying with the forecasts established at the moment of contracting.
If this is not the case at any moment, all associated operations in the hedging group are to be transferred to trading instruments and be duly reclassified in the balance sheet.

III) It is adequately documented in the effectiveness tests that the contracting of the financial derivative took place specifically to serve as hedging for certain balances or transactions and the form in which it was intended to achieve and measure this effective hedging, provided that this is form is consistent with the management of the Group's own risks.
Hedging may be applied to individual components or balance or to portfolios of financial assets and liabilities. In this last case, the set of financial assets or liabilities to be hedged should share the same type of risk, this being understood to be complied with when the sensitivity to changes in the interest rate for the individual components hedged is similar. It is considered that the hedging is highly effective when it is expected, both prospective and retrospectively, at the beginning and throughout its life, that the changes in cash in the hedged item that is attributable to the hedged risk are almost fully offset by changes in the fair value or in the cash flows for the hedging instrument. A hedging is considered to be highly effective when the hedging results have oscillated within a range of variation of 80% to 125% with regard to the result for the item hedged.
The Group normally uses interest rate swaps and Call Money Swaps for hedging variations in interest rates, mainly with the Group's shareholders.
Hedges are performed by homogeneous groups with a derivative for each transactions or hedged

group of transactions, and under the same conditions of reference, term, etc., as the hedged component.

d) Financial assets

Financial assets are classified in the consolidated balance sheet in accordance with the following criteria:

I) Cash at hand and deposits in central banks that correspond to cash balances and the balances held in the Bank of Spain and in other central banks.

II) Trading portfolio, including the financial assets acquired for disposal in the short term which are part of the portfolio of financial instruments identified and managed jointly for which recent transactions have been carried out for obtaining profits in the near term or are derivative instruments that are not designated as hedge accounting instruments.

III) Other financial assets at fair value with changes in the consolidated income statement that include financial assets that, not forming part of the trading portfolio, are considered as hybrid financial assets and are valued wholly at their fair value and those that are managed jointly with liabilities for insurance contracts valued at fair value or with financial derivatives that have as their purpose and effect significantly reducing their exposure to fluctuations in their fair value or that are managed jointly with financial liabilities and derivatives in order to reduce significantly the overall exposure to interest rate risk.

IV) Financial assets available for sale corresponding to debt instruments not classified as "held-to-maturity instruments", as "financial instruments at fair value through consolidated profit and loss", as credit investments or as trading portfolio, and equity instruments issued by entities other than Subsidiaries, associated and jointly controlled entities and not classified as financial assets held for trading or as other financial assets at fair value with changes in consolidated profit and loss.

V) Loan investments, which include financial assets that, not being traded on an active market or being obligatorily valued at their fair value, their cash flows are for a determined of determinable amount and for which all of the amount paid out by Group will be recovered, except for reasons attributable to the borrower's solvency. This includes both the investment from the typical loan activity such as the cash amounts provide and pending reimbursement by customers by way of loan or deposits loaned to other entities, whatever their legal instrumentation, and unlisted debt securities, as well as the debtors contracted by purchasers of goods or service users that form part of the Group's business.

VI) Portfolio of investments held-to-maturity corresponding to securities representing debt with fixed maturity dates and determined cash flow amounts that the Group has decided to maintain until their maturity date because, basically, there is the financial capacity to hold them or because they have linked financing.

VII) Adjustments to financial assets for macro-hedging that correspond to the balancing entry for the amounts credited to the corresponding consolidated income statement with their origin in the valuation of the financial instruments portfolio that are effectively hedged against interest rate risks through hedging derivatives at fair value

VIII) Hedging derivatives that include the financial derivatives acquired or issued by the Group that qualify by being considered as being accounting hedges.

IX) Non-current assets available for sale of a financial nature that correspond to the book value of the individual items, integrated in an available Group or which form part of a business unit that is to be disposed of (interruption operations) and for which it is highly probable that the sale will take place under the current conditions of these assets, within the period of one year as from the date to which the consolidated financial statements refer. Consequently, it is foreseeable that the recovery of the book value of these items of a financial nature will take place through the price obtained in their disposal.

X) Holdings that include capital instruments in Subsidiaries, Multigroup or Associates.

XI) Insurance contracts linked to pensions that correspond to the return rights callable from insurance entities on the one hand or the whole of the reimbursement required for cancelling a defined benefits obligation when the insurance policies do not comply with the conditions for being considered as a Chart asset.

In general, financial assets are initially recorded at their acquisition cost. Their subsequent valuation at each accounting period ending is carried out in accordance with the following criteria:

I) Financial assets are valued at fair value except for loans and receivables, held-to-maturity investments, equity instruments whose fair value cannot be determined in a sufficiently objective manner, holdings in Subsidiaries, Multigroup and Associates and financial instruments that have these equity instruments as their underlying asset and are settled by delivery of those instruments.

II) The fair value of a financial asset on a given date is taken to be the amount for which it could be bought or sold between two duly knowledgeable parties in an arm's length transaction. The best reference for fair values is the list price on an active, organized, transparent and deep market. Whenever there is not a market price for a certain financial asset, in order to estimate its fair value, the one established in recent transactions with analogous instruments or, otherwise, sufficiently contrasted valuation models, shall be used. Additionally, the specific characteristics of the asset to be valued shall be taken into account and, specially, the different types of risks associated to the financial asset. Nevertheless, the limitations related to the valuation models developed and possible inaccuracies in assumptions required by these models could lead to the fact that the fair value of a financial asset does not fully coincide with the price at which it could be purchased or sold at valuation date.

III) Fair value of financial derivatives with quotation value on an active market and included on the trading portfolio is its daily quotation price and when, as an exception, its quotation cannot be established at a given date, methods similar to the ones used to value OTC financial derivatives will be used.

Fair value of OTC financial derivatives is the sum of future cash flows originated on the instrument and discounted at valuation date, using methods recognized by financial markets.

IV) Loans and receivables and the held-to-maturity investment portfolio are measured at their amortized cost, using the effective interest rate method. Amortized cost is understood to be the acquisition cost of a financial asset as corrected by repayments of the principal and the amount attributed in the consolidated income statement through the use of the effective interest rate method, of the difference between the initial cost and the corresponding maturity repayment amount, less any value reduction due to directly recognized impairment as a reduction in the asset's value or through a value correction account. In the case of these fair value operations being hedged, the changes in the fair value related to the risk or risks being hedged are recognized.

The effective interest rate is the discount rate that exactly matches the value of a financial amount of a financial instrument to its estimated cash flows during the expected life of the instrument, based in its contractual conditions such as options for early repayment but without considering losses for future credit risks. For fixed rate financial instruments, the effective interest rate coincides with the contractual interest rate established on the acquisition date plus, where applicable, the commissions that, because of their nature, can be assimilated with an interest rate. In the case of floating rate financial instruments, the effective interest rate coincides with the rate of return prevailing for all items up until the date on which the reference interest rate is due to be reviewed once more.

V) Equity holdings in other entities for which the fair value cannot be determined in a sufficiently objective manner and financial derivatives that have those instruments as their underlying assets

and are settled by delivery of those instruments are maintained at their acquisition cost and adjusted, as appropriate, by any related impairment loss.

VI) Holdings in the capital of Subsidiaries, Multigroup and Associates are included at their cost of acquisition adjusted, where applicable, by any related impairment losses.

Fluctuations in the book value of financial assets are recognized, in general, with balancing entry in the consolidated income statement, with a differentiation made between those that have their origin in the accrual of interest and similar items, which are recorded in the heading for interest and similar income, and those corresponding to other causes, at their net amount in the heading for Results from financial operations in the consolidated income statement.

Nonetheless, the fluctuations in the book value of the instruments included under the heading of Available-for-sale financial assets are recorded on a transitory basis under the heading for Adjustments for the valuation of Net Assets, except when these come from exchange differences. The amounts included under the heading for valuation adjustments remain part of Net Equity until their cancellation from the assets in the consolidated balance sheet in which they arise until they are cancelled against the consolidated income statement.

Likewise, the fluctuations in the book value of the components included under the heading for non-current assets available for sale are reflected with their counterpart in the heading for Net Equity valuation adjustments.

In financial assets designated as hedged items and with accounting hedging, the value differences are reflected taking the following criteria into account:

I) On fair value hedging, the difference arising both from the hedging components and the components hedged and in which the hedged risk is referred to, this is recognized directly in the consolidated income statement.

II) The valuation differences corresponding to the ineffective portion of cash flow and net investments in foreign operations are recognized directly in the consolidated income statement.

III) In cash flow hedges, the effective portion of the valuation differences arising on the value of the hedging instrument is recognized temporarily under the heading for valuation adjustments in Net Equity.

IV) In hedges for net investment in foreign operations, the valuation differences arising from the effective hedging of the items hedged are recognized temporarily in Equity under valuation adjustments.

In these last two cases the valuation differences are not recognized as results until the gain or loss on the hedged item are recognized in the consolidated income statement or until the maturity date of the item hedged.

For interest rate risk fair value hedging in a financial instruments portfolio, the gains or losses that arise from the valuation of the hedging instruments are recognized directly in the consolidated income statement, whereas gains or losses due to fluctuations in the fair value of the amount hedged, and with regard to risk hedged, are recognized in the consolidated income statement using as counter entry the heading for Adjustments to financial assets through macro-hedging.

In cash flow hedges for the interest rate risk in a financial instruments' portfolio, the effective portion of the change in value of the hedging instrument is recognized temporarily under the heading for Adjustments to Net Equity until the moment at which the forecast transactions take place, from which time these are recorded in the consolidated income statement. The fluctuations in value in hedging derivatives for the ineffectiveness of these are reflected directly in the consolidated income statement.

Reclassification between portfolios of financial instruments

Reclassifications between portfolios of financial instruments are exclusively performed according to the following assumptions:

a) Except in the case of the exceptional circumstances indicated on letter d) below, financial instruments classified as "At fair value through profit or loss" cannot be reclassified within or outside this category of financial instruments after being acquired, issued or assumed.

b) If a financial asset, as a consequence of a change in the intention or financial capacity, is no longer classified on the portfolio of investment at maturity, it would be reclassified into the category

of "Financial assets held for sale". In this case, the same treatment would be applied to all financial instruments classified on the portfolio of investment at maturity, unless such reclassification is included on the assumptions permitted by the applicable regulation (sales very close to maturity or once almost all the financial asset's principal has been collected, etc.).

c) As a consequence of a change in the Group's intention or financial capacity or, after the two years of penalty established by the applicable regulation for the assumption of sale of financial assets classified on the portfolio of investment at maturity, financial assets (debt instruments) included on the category of "Financial assets held for sale" shall be reclassified into the "portfolio of investment at maturity". In this case, the fair value of these financial instruments at transfer date becomes its new amortized cost and the difference between such amount and its reimbursement value is allocated to the income statement by applying the effective interest rate method during the instrument's residual life.

d) A financial asset which is not a derivative financial instrument shall be classified outside financial assets held for trading if it is no longer held for sale or repurchase at short term, as long as any of the following circumstances occurs:

   a. In rare and exceptional circumstances, unless they are assets subject to be included under the category of loans and receivables. For these purposes, rare and exceptional circumstances are those which arise from a particular event, which is unusual and highly improbable to be repeated on a foreseeable future.
   b. When the entity holds the intention and financial capacity to hold the financial asset on a foreseeable future or to maturity, as long as, at initial recognition, it had met the definition of credit investment.

In these situations, the asset's reclassification is performed at fair value at the date of reclassification, without reverting results, and considering such value as its amortized cost. Assets thus reclassified are no reclassified in any case again into the category of "financial assets held for trading".

During 2013, there has not been any reclassification as the ones described above.

e) Financial liabilities

Financial liabilities are classified in the consolidated balance sheet in accordance with the following criteria:

I) The trading portfolio, including the financial liabilities acquired for disposal in the near term which are part of the portfolio of financial instruments identified and managed jointly for which recent transactions have been carried out for obtaining near term profits or are derivative instruments that are not designated as hedge accounting instruments or have originated as a result of the firm sale of financial assets acquired temporarily or received on loans.

II) Other financial liabilities at fair value with changes through profit and loss corresponding to those that are not part of the Trading portfolio have the substance of hybrid financial instruments and it is not possible to determine reliably the fair value for the implicit derivative they contain.

III) Fair value financial liabilities with changes in net equity that include the available-for-sale financial assets originating as a result of the transfer of assets in which the transferring entity neither transfers nor substantially retains the risks and gains thereof.

IV) Financial liabilities at amortized cost that correspond to the financial liabilities not included under the remaining consolidated balance sheet headings and which respond to the typical funds capturing activities of financial entities, whatever their instrument form and maturity date.

V) Adjustments to financial liabilities for macro-hedging that correspond to the balancing entry for the amounts credited to the corresponding consolidated income statement with their origin in the valuation of the financial instruments portfolio that are effectively hedged against interest rate risks through fair value hedging derivatives.

VI) Hedging derivatives that include the financial derivatives acquired or issued by the Entity that qualify by being considered as being accounting hedging.

VII) Liabilities associated with non-current assets available for sale that correspond to creditor balances arising in non-current available-for-sale assets.

VIII) Equity having the substance of a financial liability including the amount of the financial instruments issued by the entity that, although equity for legal purposes, do not meet the requirements for classification as net equity and which correspond basically to non-voting shares issued and with their yield established in function of a rate of interest, fixed or variable. Financial liabilities are measured at their amortized cost unless the Entity has designated these as fair value financial liabilities should they meet the conditions for it.

Financial liabilities are reflected at their amortized cost except in the following cases:

I) Financial liabilities included under Financial liabilities held for trading, Other financial liabilities at fair value through consolidated profit and loss and Financial liabilities at fair value through equity are measured at fair value. Hedged financial liabilities in fair value hedging operations are adjusted, with the fluctuations in their fair value with regard to the risk hedged in the operation.

II) Financial liabilities that have underlying equity instruments for which the fair value cannot be determined in a sufficiently objective manner and settled by their delivery are valued at cost.

Fluctuations in the book value of financial liabilities are recognized, in general, with their balancing entry in the consolidated income statement, with a differentiation made between those that have their origin in the accrual of interest and similar items, which are recorded in the heading for interest and similar income, and those corresponding to other causes, at their net amount in the heading for Results from financial operations in the consolidated income statement.

Nonetheless, the fluctuations in the book value of the instruments included under the heading of Financial Liabilities at fair value through equity are recorded on a transitory basis under the heading for Adjustments for the valuation of Net equity. The amounts included under the heading for valuation adjustments remain part of Net Equity until their cancellation from the liabilities in the consolidated balance sheet in which they arise until they are cancelled against the consolidated income statement.

Consequently, the fair value of financial instruments at December 31, 2013 and 2012, broken down by types of financial assets and liabilities, is presented under the following levels:

- Level 1: Financial instruments which fair value has been determined by taking their listing on active markets, without performing modifications on such assets.
- Level 2: Financial instruments which fair value has been estimated on the basis of prices listed on organized markets for similar instruments or through the use of other valuation techniques, where all significant inputs are based on directly or indirectly observable market data.
- Level 3: Instruments which fair value has been estimated through the use of valuation techniques where a significant input is not based on observable market data. An input is considered as significant when it is important when determining the fair value as a whole.

	Thousands of Euros			
		2013		
	Book value	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3
Financial assets				
Cash and balances with central banks	117	117	-	-
Other financial assets designed at fair value through profit or loss	33	-	-	33
Financial assets held for sale	-	-	-	-
Loans and receivables	11,670,313	-	11,670,313	-
Non-current assets held for sale	399,729	-	399,729	-
Investment at maturity	-	-	-	-
Hedging derivatives	-	-	-	-
Financial liabilities				
Financial assets held for trading	-			
Financial liabilities at amortized cost	12,070,123	-	12.070,123	-
Hedging derivatives	37,444	-	37,444	-

	Thousands of Euros			
		2012		
	Book value	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3
Financial assets				
Cash and balances with central banks	154	154	-	-
Other financial assets designed at fair value through profit or loss	33	-	-	33
Financial assets held for sale	-	-	-	-
Loans and receivables	12,105,360		12,105,360	
Non-current assets held for sale	397,405	-	397,405	-
Investment at maturity	-	-	-	-
Hedging derivatives	-	-	-	-
Financial liabilities				
Financial assets held for trading	-			
Financial liabilities at amortized cost	12,451,134	-	12,451,134	-
Hedging derivatives	62,558	-	62,558	-

f) Transfers and write off of financial instruments from the consolidated balance sheet

Transfers of financial instruments are accounted for by taking into account the form under which the transfer of the risks and rewards associated with the financial instruments transferred on the basis of the following criteria:

I) If the risks and benefits are substantially transferred to third parties, as in unconditional sales, sales with an agreement to repurchase them at their fair value at the repurchase date,

sales of financial assets with a purchased call option or written put option that is deeply out of the money, securitizations of assets in which the transferor does retain a subordinated debt or grant any type of credit enhancement to new holders, etc., the financial instrument is derecognized in the consolidated balance sheet with simultaneous recognition of any right or obligation retained or created in the transfer.

II) If the rights and benefits associated with the transferred financial instrument are substantially retained, as in the sale of financial assets under an agreement to repurchase these for a fixed price or the sale price plus interest, a securities lending agreement in which the borrower undertakes to return the same or similar assets, etc., the financial instrument transferred is not derecognized in the consolidated balance sheet and continues to be measured under the same criteria used before the transfer. However, an associated financial liability is recognized for an amount equal to the consideration received, which is measured subsequently at its amortized cost, as is the income for the transferred financial asset and not derecognized and the costs of the new financial liability.

III) If neither the risks nor benefits associated with the transferred financial instrument are neither transferred or substantially retained, as in the sale of financial assets with a purchased call option or written put option that is not deeply in or out of the money, securitizations in which the transferor retains a subordinated debt or other type of credit enhancement for a portion of the transferred asset, etc., a distinction is made between the following:

- Where the Group does not retain control over the financial instrument transferred, in which case the transferred financial instrument is derecognized and any right or obligation retained or created as a consequence of the transfer is recognized.
- Where the Group retains the control over the transferred financial instrument, in which case it continues to recognize the transferred financial asset for an amount equal to its exposure to value changes that might be experience and a financial liability associated with the transferred financial asset is recognized. The net amount of the transferred asset and the associated liability shall be the amortized cost of the rights and obligations retained, if the transferred asset is measured at amortized cost or the fair value of the rights and obligations retained, if the transferred asset is valued at fair value.

Accordingly, financial assets are only derecognized in the consolidated balance sheet when the cash flows they generate have been extinguished or when their inherent risks and benefits are substantially transferred. Similarly, financial liabilities are only derecognized when the obligations they generate have been extinguished or when they are acquired with the intention of either cancelling or re-placing them.

The accounting treatment indicated is applicable to all asset transfers since January 1, 2004, and not to previous ones.

For the purposes of a better understanding of the UCI Group's consolidated balance sheet and income statement and in order to homogenize its accounting principles with those of its shareholders, the Administrators decided on 2011, for the purposes of showing a better true and fair view of the consolidated financial statements, to perform a change of accounting policies and criterion, and as a consequence to cancel the writing off of financial assets and to perform the corresponding weighting for equity purposes of financial assets securitized on funds UCI 10 to UCI 17. Thus, the Administrators consider that the information provided adjusts better to the new economic environment which has led, among others, to a significant increase of delinquency in credits and foreclosure estates, to new agreements reached by the UCI Group and to the new regulation framework, with new estimation of capital requirements.

As a consequence, and for the purposes of an improved comparability of financial statements, the retroactive effect of such integration for said securitization funds has been calculated.

g) Value impairment of financial assets

In general, the carrying value of financial assets is corrected with a charge to the consolidated income

statement if there exists objective evidence of an impairment to their value, which occurs when:

I) In the case of debt instruments, understood as being loans and debt securities, when there is an event following initial recognition or the combined effects of various events that represent a negative impact on their future cash flows.
II) In the case of equity instrument when, following the initial recognition, there occurs an event or there arises the combined effect of various events that mean that their book value will not be recovered.

As a general rule, the adjustment to the book value of financial instruments due to impairment is charged to the consolidated income statement for the period in which the impairment becomes evident and the recovery of an previously recognized impairment losses, if any, is recognized in the consolidated income statement for the period in which the impairment ceases to exist of is reduced. When the recovery of any recognized impairment is considered remote, the amount of the impairment is derecognized in the consolidated balance sheet, although the Group may take the necessary actions to seek collection of this amount until its rights are extinguished by expiry of the statute of limitations period, cancellation or other causes.

In the case of debt instruments measured at amortized cost, the amount of the losses through impairment incurred is equal to the negative difference between its carrying amount and the present value of its estimated future cash flows.

In the case of listed debt instruments it is possible to use, as a replacement for the present value of future cash flows, their market value provided that this is sufficiently reliable to be considered representative of the value that the Group might recover.

The estimated future cash flows for a debt instrument are all of the amounts, principal and interest, that the Group estimates it will obtain over the instrument's life. In making this estimate all the relevant information available at the date of drawing up the financial statements providing details on the possibility of future collection of the contractual cash flows is considered. Similarly, in the estimate for future cash flows on instruments that have real guarantees, account is taken of the cash flows obtained from realizing these, less the amount of the costs necessary for obtaining these and their subsequent sale, independently of the probability of enforcing the guarantee.

The current value of the estimated future cash flows is calculated using the original effective rate of interest for the instrument if its contractual rate is fixed, or the effective rate of interest at the balance sheet date determine in accordance with the contractual conditions when it is variable.

Portfolios of debt instruments, contingent risks and contingent commitments, whatever their owner, instrumentation or guarantee, are analyzed so as to determine the credit risk to which the Group is exposed and an estimate made of the cover needs for any impairment to their value. In drawing up the financial statements the Group classifies its operations in function of their credit risk by analyzing, individually, the insolvency risk attributable to the customer and the country risk, as applicable, to which these are exposed.

The objective evidence of deterioration is determined individually for all material debt instruments and individually or collectively for groups of debt instruments that are not individually material. If a specific instrument cannot be included in any group of assets with similar risk characteristics, it is analyzed exclusively on an individual basis in order to determine whether it is impaired and, as applicable, for estimating the impairment loss.

The collective assessment of a group of financial assets for the purpose of estimating their losses due to impairment is carried out in the following manner:

I) The debt instruments are included in categories with similar credit risk characteristics, indicative of the debtor's ability to pay all of the amounts, principal and interest, in accordance with the contractual conditions. The credit risk characteristics considered for grouping assets are, among others, the instrument type, their debtor's industry sector and geographical location, the type of guarantee and the age of past-due amounts and any other factor of relevance for estimating the future cash flows.
II) The future cash flows for each group of debt instruments are estimated on the basis of the Group's experience of historical losses on instruments with credit risks similar to those of the respective group, once the necessary

adjustments have been made to adapt the historical data to current market conditions.

III) The impairment loss for each group is the difference between the carrying amount of all of the debt instruments in the group and the present value of the estimated future cash flows.

Debt instruments not measured at their fair value through changes in consolidated profit and loss, contingent risks and contingent commitments are classified in function of the insolvency risk attributable to the customer or the operation under the following categories: normal risk, sub-standard risk, doubtful risk by reason of customer late payment, doubtful risk for reasons other than customer late payment and bad debt risk. For debt instruments not classified as normal risk, an estimate is made on the basis of the Group's experience and the sector of the specific hedging necessary for impairment, taking into account the age of the unpaid amounts, the guarantees provided and the customer's economic situation and, as applicable, that of the guarantors. As a general rule, this estimate is made on the basis of the late payment calendars drawn up using the Group's experience and the information it has on the sector.

Similarly, debt instruments not measured at their fair value through consolidated income statement and contingent risks are analyzed for determining the credit risk due to country risk. Country risk is considered to the risk associated with debtors resident in a given country due to circumstances other than normal commercial risk. In addition to the specific cover for impairment indicated above, the Group recognizes the inherent losses incurred in debt instruments not measured at fair value through consolidated income statement and contingent risks classified as normal risk through collective cover. This collective cover, which corresponds to the statistical loss, is made taking into account the historical loss experience and other circumstances known at the time of assessment and corresponding to the inherent losses incurred at the reporting date, calculated using statistical methods, that are pending allocation to specific transactions.

In this sense, the Group, as it does not have sufficient historical and statistical experience, has used the parameters established by the Bank of Spain based on its experience and on the information it has for the sector, for covering the inherent impairment losses incurred in debt instruments and contingent risks classified as normal risk and modified periodically in accordance with the evolution of the aforementioned data. This method of determining the cover for inherent impairment losses in debt instruments is carried out through the application of percentages to debt instruments not measured at fair value through changes in the consolidated income statement and the contingent risks classified as normal risk. The aforementioned percentages vary in function of the classification of these debt instruments within normal risk under the following sub-categories: Non-appreciable risk, Low risk, Medium-to-low risk, Medium risk, Medium-to-high risk and High risk.

Recognition of accrued interest in the consolidated income statement on the basis of contractual terms is interrupted for all debt instruments individually classified as impaired and for those calculated collectively as impairment losses because of past-due amounts aged over three months.

The amount of losses from impairment incurred in debt securities and capital instruments, included under the caption Financial assets held for sale, equals the positive difference between its acquisition cost, net of any amortization of principal, and its fair value less any loss from impairment initially recognized on the consolidated income statement.

In case of objective evidences that the decrease in fair value is due to its impairment, latent capital losses directly recognized under the caption Impairment adjustments in Net equity are immediately recognized on the consolidated income statement. If, subsequently, all or a portion of losses from impairment are recovered, their amount is recognized, for debt securities, on the consolidated income statement for the recovery period.

h) Recognition of income and expenses

In general, interest income and expense and similar items are recognized for accounting purposes on the basis of their period of accrual using the effective interest rate method. Interests accrued for debtors classified as doubtful are settled to results at collection date, which is an exception to the general criterion.

Commission income and expense for financial services, independently of their contractual denomination, are classified into the following categories that determine their allocation in the consolidated income statement:

I) Financial commission, which are those that form and integral part of the yield or effective cost of a

financial transaction and are allocated to the consolidated income statement over the expected life of the operation as an adjustment to its cost or effective yield.

II) Non-financial commissions are those that are derived from the provision of services and can arise during the performance of a service carried out in a single act.

III) Those related to transactions or services that are provided over a period of time are recognized over the period of said transactions or services.

IV) Those related to a transaction or service provided in a single act, are recognized when the single act giving rise to these is carried out.

Financial commissions, such as opening fees for loans and credits, are part of a financial operation's yield or effective cost and are recognized under the same caption as financial products or costs, that is to say, under "Interests and similar income" and "Interests and similar charges". Commissions collected in advance are allocated to the income statement through the operation's life, except on the portion offset by related direct costs.

Non-financial commissions, derived from service rendering, are registered under "Fee and commission income" and "Fee and commission expenses" throughout the period of service rendering, except for those which respond to a singular act, which are accrued when they take place.

Personnel expenses

Personnel expenses include all of the Company's social liabilities and obligations, compulsory or voluntary, accrued at each moment, recognizing obligations for extraordinary payments, holidays and variable remunerations, as well as associated expenses.

Remunerations at short term: this kind of remunerations are valued, without update, by the amount payable for services received, generally registering them as personnel expenses for the year and including them on an account under liabilities of the balance sheet for the difference between the total accrued expense and the amount satisfied at year end.

Severances: according to the legislation in force, the Company is compelled to settling severance payments to employees who are dismissed without a justified cause. At year end, the Company does not count with a plan to reduce its personnel which would lead to a necessary provision for this concept.

i) Compensation of balances

Debtor or creditor balances originated in transactions that, contractually or by legal obligation, have the possibility of compensation and, if the intention is to settle these for their net amount or for the asset to be realized and the liability settled simultaneously, are presented in the consolidated balance sheet at their net amount.

j) Financial guarantees

Financial guarantees are those contracts under which the Group is compelled to pay specific amounts on behalf of a third party in the event of the latter not doing so, irrespective of their legal nature, such as, among others, a guarantee, a financial or technical guarantee and irrevocable documentary credit issued or confirmed by the Group.

Financial guarantees are classified in function of the credit risk attributable to the customer or to the transaction and, if appropriate, considering the need for provisions. This credit risk is determined by applying similar criteria to those established for debt instruments measured at their amortized cost.

Should it be necessary to establish a provision for financial guarantees, the unearned commissions recognized under Accrued expenses in the consolidated balance sheet are reclassified to the corresponding provision.

k) Income tax

Corporate Income Tax is considered as an expense and is recognized under the Corporate Income Tax heading in the consolidated income statement, except when it results from a transaction recognized directly in Net equity, and from a combination of businesses in which the deferred tax is recognized as an additional equity item.

The Corporate Income Tax expense is determined as the tax payable on the taxable profit for the year, after taking into account the variations in timing differences, deductions and rebates and tax losses. The tax assessment basis for the year may differ from the net result for the year as presented in the consolidated

income statement since it excludes income or expense items which are taxable or deductible in other years and the items that never are.

Deferred tax assets and liabilities correspond to tax payable or recoverable on differences between the carrying amounts of assets and liabilities in the financial statements and their related tax bases. These amounts are recognized using the liability method in the consolidated balance sheet and quantified by applying the timing difference or credit corresponding to the tax rates that are expected to apply in the period when it is recovered or settled.

Law 35/2006 modifies the tax rate applicable to the Group's results. Thus, temporary differences to be reviewed at December 31, 2013 and 2012, have been valued by applying percentages based on the reversion estimated year.

A deferred tax asset, as advance tax, credit for deductions and rebates and credit for tax losses, are recognized provided that it is probable that the Group obtains sufficient taxable profits in the future against which it can be made effective. It is considered probable that the Group will obtain sufficient taxable profits in the future when, among other cases:

I) There are deferred tax liabilities that can be cancelled in the same year that the deferred tax asset is realized or in a later year in which the existing tax loss can be compensated or produced by the advanced tax.
II) Negative tax assessment bases have occurred due to identified causes which are unlikely to be repeated.

The deferred tax assets and liabilities recognized are reviewed at each year-end in order to ascertain whether they still exist and appropriate adjustments made.

l) Tangible fixed assets

Tangible assets for own use correspond to the tangible fixed assets that have a continued use by the Group and tangible fixed assets acquired under finance leases. They are valued at their acquisition cost less the corresponding accumulated depreciation and, as applicable, less any impairment loss determined by comparing the net carrying amount with the corresponding recoverable amount.

Depreciation is calculated systematically using the straight-line method over the years of estimated useful life for the assets on the basis of their acquisition cost less their residual value.

The Entity reviews, at least at every year-end, the estimated useful lives of tangible fixed assets for own use with a view to detecting any significant changes therein. If such changes are detected, the useful lives are adjusted by correcting the depreciation charge to be recognized in the consolidated income statement in future years on the basis of the new estimated useful life.

Upkeep and maintenance costs, relating to tangible fixed assets for own use, are charged to the consolidated income statement for the year in which they are incurred.

m) Intangible assets

Intangible assets are identifiable non-monetary assets without physical substance. Intangible assets are considered to be identifiable when they are separable from other assets because they can be disposed of, rented or held individually or which arise as a consequence of a contract or other type of legal transaction. An intangible asset is recognized when, in addition to satisfying the above definition, the Group considers that it is probable that future economic benefits will be generated by this asset and its cost can be reliably estimated.

Intangible assets are recognized initially at their acquisition of production cost and are measured subsequently at cost less, where applicable, any accumulated depreciation and any impairment loss.

In all cases, the Group recognizes for accounting purposes any loss that might arise in the recognized value for these assets arising from impairment with the corresponding charge in the consolidated income statement. The criteria used to recognize the impairment losses on these assets and, where applicable, the reversal of impairment losses recognized in prior years are similar to those used for tangible assets.

n) Provisions and contingent liabilities

Provisions are considered to be the Group's present obligations arising from past events that are considered to be clearly specified at the balance sheet date, but which are uncertain as to their amount or moment of

cancellation, on the settlement of which and in order to be cancelled the Group expects to incur an outflow of resources embodying economic benefits. These obligations can arise for the following reasons:

I) A legal or contractual provision.
II) An implicit or tacit obligation arising from a valid expectation created by the Group with third parties with regard to the assumption of certain types of responsibilities. These expectations are created when the Group publicly accepts responsibilities, are derived from past behaviour or business policies in the public domain.
III) The practically certain evolution of regulations on certain aspects, in particular with draft legislation that the Group cannot elude.

Contingent liabilities are the Group's possible obligations arising as a consequence of past events, whose existence is conditional on the occurrence or non-occurrence of one or more future events beyond the Group's control. Contingent liabilities include the Group's present obligations when it is not probable that an outflow of resources embodying economic benefits will be required to settle them or for which the amount, in extremely rare cases, cannot be quantified in a sufficiently reliable manner.

Provisions and contingent liabilities are classified as probable when it is more plausible that they will occur than otherwise, possible when it is less plausible that they will occur than otherwise and remote when the likelihood is extremely rare.

The Group's consolidated financial statements include all the material provisions in respect of which it is considered more likely than not that the obligation will have to be settled. Contingent liabilities are not recognized in the consolidated financial statements but are disclosed unless it is considered remote that there will be an outflow of resources embodying economic yields.

Provisions are quantified on the basis of the best information available on the consequences of the events giving rise to them and are estimated at each year-end. They are used to meet the specific obligations for which they were recognized and are fully or partially reversed when said obligations cease to exist or are reduced.

o) Non-current assets held for sale

The heading for Non-current assets held for sale in the consolidated balance sheet includes the carrying amount of real estate or other non-current assets received in total or partial settlement of its debtors' payment obligations. These are considered as non-current assets held for sale unless the Group has decided to make continuing use of these assets.

Consequently, the recovery of the carrying amount value of these items, which may be of a financial or non-financial nature, will probably take place through the proceeds obtained on their disposal instead of through their continuing use.

As a general rule, assets classified as Non-current assets held for sale are measured at the lower of their carrying amount at their date of classification in this category and their fair value net of estimated selling costs. Whilst they remain classified as Non-current assets held for sale, depreciable tangible and intangible fixed assets are not depreciated.

Assets received as payment for debts, according to Circular 3/2010 and considering Circular 2/2012 of February 29, which adopts the RLD 2/2012, are recognized for the lowest amount between the accounting value of financial assets applied, understood as their net amortized cost of the estimated impairment, which will at least be 10%, and the asset's market appraisal value received at current status, less estimated selling costs, which in any case would not be less than 10% of such appraisal value. The receipt of assets as payment for debts does not lead, in any case, to the recognition of gains not to the freeing of hedges of applied financial assets.

Additionally, if foreclosure assets were held on the balance sheet for a period of time exceeding the initially foreseen period, the assets' net value is reviewed to recognize any impairment loss arisen from the difficulty to find purchasers or reasonable offers. The Group, in any case, does not delay the recognition of such impairment which, at least, implies increasing the hedging percentage from the previous 10% to 20%, 30% or 40% for assets held on the balance sheet for more than 12, 24 or 36 months, respectively.

Where the carrying amount exceeds the fair value of the assets net of their selling costs, the Group makes a reduction to the carrying amount for this excess with the corresponding charge recognized under Impairment

losses (net) - Non-current assets held for sale in the consolidated income statement. In the case of subsequent increases in the fair value of assets, the Group reverses the previously recognized losses, increasing the carrying amount of the assets up to the limit of the amount prior to the possible impairment, and recognized under Impairment Losses of assets (net) – Non-current assets held for sale in the consolidated income statement.

p) Valuation of accounts in foreign currency

At initial recognition, accounts payable and receivable in foreign currency are translated to the functional currency by using the exchange rate at recognition date, understood as the exchange rate for immediate delivery. After initial recognition, the following rules are applied to translate balances from foreign to functional currency:

I) Monetary assets and liabilities are translated to average exchange rate at the date of financial statements.
II) Non-monetary items valued at historical cost are translated to the exchange rate at acquisition date.
III) Non-monetary items valued at fair value are translated to the exchange rate at the date in which fair value is determined.
IV) Income and expenses are translated by applying the exchange rate of the date of transaction. Nevertheless, the period's average exchange rate is used for all transactions carried out throughout such period, unless in case of significant variations. Depreciations are translated to the exchange rate applied to the corresponding asset.

Exchange differences in the translation of accounts payable and receivable in foreign currency are generally registered on the consolidated income statement.

q) Consolidated cash-flow statement

The consolidated cash-flow statement uses certain concepts defined as follows:

I) Cash flows refer to additions and deletions of cash and equivalents, understood as short-term investments of high liquidity and low risk of value alterations.
II) Operating activities, typical within the Group, and other activities which shall not be qualified as investment or financing activities.
III) Investment activities corresponding to the acquisition, disposal or use by other means of long-term assets and other investments not included within cash and equivalents.
IV) Financing activities which cause changes in the size and composition of net equity and liabilities included within the operating activities.

r) Consolidated statement of changes in net equity

The consolidated statement of changes in net equity presented on these consolidated financial statements shows the total variations in net equity during the year. This information is, in turn, broken down into two statements: consolidated statement of recognized income and expenses and consolidated total statement of changes in net equity. The main characteristics of the information contained on both parts of the statement are explained below:

Consolidated statement of recognized income and expenses

This part of the consolidated statement of changes in net equity presents income and expenses generated by the Group as a consequence of its activity during the year, distinguishing among those registered as results in the consolidated income statement for the year and other income and expenses directly registered on net equity, in accordance with the regulation in force.

Therefore, this statement presents the following:

I) Results for the year.
II) Net amount of income and expenses transitorily recognized as valuation adjustments in net equity.
III) Net amount of income and expenses definitively recognized in net equity.
IV) Corporate income tax accrued for concepts included on sections I) and II) above.
V) Total recognized income and expenses, calculated as the sum of the sections above.

Variations of income and expenses recognized in net equity as valuation adjustments are broken down as follows:

I) Profit (loss) for valuation: it includes the amount of income, net of expenses originated within the year, directly recognized in net equity. Amounts recognized in the year of this account are maintained therein, although, during the same year, they are transferred to the income

statement at initial value of other assets or liabilities, or reclassified into another item.

II) Amounts transferred to the income statement: it includes the amount of profit or loss previously recognized in net equity, even on the same year, which are recognized on the income statement.

III) Amount transferred at initial value of hedged items: it includes the amount of profit or loss from valuation, previously recognized in net equity, even in the same year, which are recognized on the initial value of assets or liabilities as a consequence of cash flow hedging.

IV) Other reclassifications: it includes the amount of transfers during the year among items of adjustments from valuation as per criteria established by the regulation in force.

Amounts on these items are presented at their gross quantity, showing their corresponding tax effect under the caption "Corporate income tax" of the statement.

Consolidated total statement of changes in net equity

This part of the consolidated statement of changes in net equity shows all changes in net equity, including those originated in changes in accounting criteria and error corrections. Therefore, this statement shows a reconciliation of the accounting value at opening and closing date of all items included within net equity, grouping movements based on their nature, under the following items:

I) Adjustments from changes in accounting criteria and error corrections: it includes changes in net equity originated as a consequence of the retroactive re-expression of balances in the financial statements originated in changes in accounting criteria or error corrections.

II) Income and expenses recognized during the year: it includes, in aggregate, the aforementioned total amount of items registered in the statement of recognized income and expenses.

III) Other variations in net equity: it includes the remaining items registered in net equity, such as increases or decreases of the allocation fund, distribution of results, transactions with treasury stock, payments with capital instruments, transfers among items on the net equity, and any other increase or decrease in the consolidated net equity.

12. CUSTOMER SERVICE AND MONEY LAUNDERING

CUSTOMER SERVICE

In accordance with the provisions of Order Eco 734 on the functioning of Customer Service a summary is provided below on the complaints / claims received and processed in the course of 2013.

During 2013, the total number of complaints / claims amount to 235, which implies a decrease by 67.85% with regards to the number of claims in 2012. These 235 claims received have been presented as follows:

- 178 presented directly to Customer Service.
- 57 presented to the Customers' Ombudsman.

The most significant reasons for the total complaints / claims presented were as follows:

- Loan's payment difficulty / unpaid debt: : 105
- Disagreement with the product's functioning: 39
- Incidences in the selling activity of granted estates: 27
- Complaints for the service rendered: 42
- Other: 22

At December 31, 2013, 222 complaints / claims (115 complaints / claims at December 31, 2012) had been solved and 13 are awaiting resolution.

At December 31, 2013, complaints / claims have been solved as follows:

- Favourable to the customer: 21
- Unfavourable to the customer: 201
- Not accepted: 0

The cost of claims in 2013 amounted to 7,791.70 Euros (3,328 Euros in 2012).

As for the decision criteria, these are mainly based on standards of transparency and customer protection, as well as on good banking practice without forgetting the clauses and conditions of the contracts signed between customers and the Group. Additionally, with regards to claims posed by customers for "payment difficulty", the Group analyzes them on a case basis to assess the customer's situation and be able to offer alternatives to enable the customer to come back to a normal payment situation. These solutions include debt restructuring, debt restructuring agreements, with temporary reduction of the

interest rate and/or instalment amount, term extension, (total or partial) debt property swap, etc.

Recommendations and suggestions: There is a periodic committee which surveys the complaints / claims received. This committee represents all implied areas and therefore, after the analysis of complaints, it takes the appropriate decisions in order to improve the Group's procedures and quality of service. It seems appropriate to continue working through this circuit, so that the information is passed on to the implied areas, and the established procedures are improved.

Additionally, it is worth mentioning that, out of all complaints received, 30 have been presented on the Bank of Spain's Claim Service (in 2012, 10 were presented on the Bank of Spain's Claim Service). Additionally, 13 claims have been presented on the CIRBE Service (10 claims have been presented on the CIRBE Service in 2012).

MONEY LAUNDERING

Regulation compliance and money laundering prevention

During 2013, the Group has continued performing the necessary follow-up on the field of Regulation Compliance and Money Laundering Prevention, including the application of necessary measures in the estate selling activity, within the framework of Law 10/2010 on Money Laundering Prevention, all the above in order to control its reputational and operative risk.

From the general point of view of compliance, as to the regulations, ethics, good corporate governance and management of claims, UCI has continued performing adaptations and monitoring as necessary, especially to maintain good results in the number and processing of claims and to be able to establish internal policies establishing deontological criteria and mitigating the risk of regulation incompliance in the performance of the activity. These policies are subject to the due internal communication, are made available to employees and are specified on the following documents and procedures: Code of Ethics; Procedure on Ethical Alert (whistle-blowing), Money Laundering Prevention Manual, Catalogue of Operations with Money Laundering Risk on credit entities and in the real estate activity, Catalogue of Good and Bad Practices in the financing and real estate activities, or the Manual on Criminal Corporate. Also, periodically, such policies are subject to the corresponding internal communication.

From the specific point of view of fulfilment of the regulations on preventing money laundering, the fundamental lines of work have been as follows:

- Follow-up of measures intended to improve identification and knowledge of the end customer, both in financing and in the real estate sectors.
- Follow-up of an automatic alert management system for operations potentially suspected as money laundering, on the financing and real estate sectors, notwithstanding subsequent detailed analysis of each file.
- During 2013, a total amount of 271 alerts have been analyzed in Spain, out of which 4 were communicated to the OCI and to the SEPBLAC. In Greece, 1 alert has been analyzed during 2013 and, in Portugal, 87 alerts. None of these alerts (neither in Greece nor in Portugal) have been communicated to the OCI nor to the local Regulating Institution.
- Training company collaborators and new employees in money laundering prevention measures.
- Performing an Audit on the money laundering prevention system, conducted by an external expert, foreseen by Law 10/2010.

In relation with the prevention of the criminal risk of legal persons (Criminal Corporate), during 2013, the whole personnel has been trained (in order to provide an appropriate communication on this matter) and defined processes have been monitored, so as to avoid this risk, according to the Manual for the Prevention of Criminal Risk and the Code of Ethics.

13. CREDIT RISK

As the supreme management body, the Board of Directors establishes the Group's risk policy and supervises compliance with this. The Board of Directors determined the operational limits and the delegation of powers for credit risks, market risks and structural risks.

One of the pillars on which the activity of a Financial Entity is sustained is correct risk management. Control over this is the guarantee for the survival of our business over the course of time. The main objectives in risk management are the following:

- Optimize the relation between the assumed risk and profitability.
- Adapt capital requirements to risks assumed by the Group. For the Group, it is essential to establish a capital planning to ensure its long-term solvency, so as not to commit its business model or risk profile.

In UCI, risk management is carried out with regards to the origin of the risk. Because of the Group's business, there is a main distinction among the following:

- Credit Risk (in which the customer credit risks are concentrated, over 90% of the total risk)
- Market Risk
- Operational Risk

All of these are handled and mitigated with all of the latest techniques currently available.

The Group has drawn up management plans in accordance with the needs derived from the different types of risk. The understanding of risk management has a continuous process has led to the management processes for each risk, with the measurement tools for their administration, appraisal and monitoring, as well as to the definition with suitable circuits and procedures, which are reflected in management manuals or in the Credit or Recollection Committees.

Grouped below by headings are the different matters that, in the most material manner, distinguish risk Management and Control within the UCI Group.

CREDIT RISK MANAGEMENT

Internal organization

The Board of Directors has delegated to the Credit Risk Committee, comprising the Chairman and the General Director, the operational decisions that, in function of their profile, do not have their decision delegated to other executive levels. The Board has established that the Credit Risk Committee can decide on transactions for any amount.

At the executive level within the Risk Directorate, it is the National Authorization Centre (N.A.C.) is the body responsible for the decisions on all files.

In order to provide ourselves with a consolidated, consistent and solid database, we in UCI have opted to centralize the codifying process, thereby avoiding the appearance of multiple criteria with regard to the interpretation of data to be codified. One of the main consequences of this form of organization is the suitability of the databases with regard to the elaboration of our scoring model. This process is integrated in the N.A.C., which reports directly to the Risk Director.

In order to ensure quality in codifying, the N.A.C. is periodically submitted to controls by the Policies and Methods Department and the Internal Audit Department.

Most decisions are taken in a centralized manner in the N.A.C.

Risk analysts from the N.A.C. decide transactions based on their authorizations. Those exceeding such authorizations are submitted to the decision by the N.A.C. Committee or to the Risk Committee, as appropriate.

The activity carried out by the area is monthly reviewed from the point of view of equipment productivity, decision quality, assumed risk levels and transformation rates, in order to meet the established standards.

In addition to the N.A.C., there are other departments that outline the organizational plan for Risk Management in UCI.

The Policy and Method Department, dependent on the Risk Directorate, is entrusted with the responsibility of defining and implementing the policies and procedures to be followed in putting together a loan, its processing and decision. Similarly, it is responsible for the training, supervision and control for the correct application of policies and procedures, both in our agencies and in the N.A.C.

The Agents' Department, integrated under this same directorate, is in charge of monitoring, controlling and encouraging the administrative agency network with which we work. They are also responsible for the proper application of our selection policy from the point of view of legal security for transactions.

And, finally, the Valuation Department is responsible for supervising the activities carried out for us by the valuation firms, giving decisive support for those transactions that require a technical report.

The quality of the setting-up, analysis and decision processes for loan dossiers, as well as those corresponding to the Agency and Valuation Departments have obtained the AENOR certification in Spain for compliance with the Spanish Standard UNE-EN ISO 9001:2008 in March 2003, and which is extended throughout the commercial network. Each year, follow-up audits are performed. The certification is renewed every three years; the last renewal is from 2012.

Control over external collaborators

In UCI, risk control is present in all the phases for processing a dossier and affects not just the internal management units but also included those tasks delegated to our external collaborators.

This also allows us to have the administration agencies network connected by computer with our central systems, with vertical integration in our management system.

It should be noted that, for UCI, the administrative agencies do not merely perform administrative procedures, but are also empowered by UCI and are responsible for the proper legal handling of our transactions, being responsible for the following processes, among others: searching and analyzing property register information, preparing and carrying out the signing process, acting as representatives with

powers of attorney from our entity, filing deeds in the corresponding registries, cancelling charges prior to our mortgage appearing in the registry so as to guarantee this having first call, settling taxes and sending the deeds for filing once all the appropriate controls have been carried out so as to guarantee the risk levels established.

It is important to point out that the success of their task depends to a great extent on the control processes established in the management systems designed by UCI for this activity.

Furthermore, the valuation process is also subject to control and supervision by our systems without this detracting from the valuation companies' total liberty for determining the value of the security.

The interconnection of our respective computer systems allows us to establish automatic quality controls that go beyond the simple requirement for a minimum demanded valuation amount. Among other aspects, these controls cover re-locatability, the adaptation of the asset to demand, community costs, the need for alterations, the regime to which is subject, the possible presence of third parties with preferential rights, etc.

Any anomaly detected requires the dossier to be sent to the N.A.C. for a further decision in which the risk factors arisen in the valuation are considered.

Scoring model and risk cost

Since its creation, one of UCI's most constant concerns has been to try and create a model for the performance of our loan portfolio. In 2008, the Company set up in Spain the fifth version of the scoring model constructed in a historical record of homogeneous events since 1995. A modification of this version was implemented in 2009, and a new extension was established in 2011, based on a historical record from 1996 to 2006.

This model, more granular in its scaling than the previous ones, makes it possible to discriminate between 7 different categories in customers in respect of homogeneous payment behaviour, anticipating the probability of default.

Scoring forms an integral part of the selection parameters when it comes to selecting a given risk.

In order to complete the view of the risk associated with our dossiers, we have designed a provisional risk cost that allows us to quantify the expected loss on a dossier in function of their score and the percentage of financing with regards to the guarantee's value.

Such risk cost is included in our pricing model so as to be able to manage individually the financial conditions to be assigned to the dossier based on its risk.

In Portugal, a third version of the scoring version was implemented in 2013, specific for the individual activity in Portugal, built on the real payment behaviour experience of UCI customers since the beginning. Portugal represented 7% of credit risks within UCI, S.A., E.F.C. at the end of 2008, 8% at the end of 2011 and 9% at the end of 2013.

In order for UCI to count with early measurements of the credit risk, there are three basic elements: expected loss, probability of default and severity.

The expected loss in percentage terms with regards to risk exposure would be formulated as follows:

Expected loss %	=	Probability of Default %	x	Severity %

Additionally, the economic capital, apart from depending on the same components as the expected loss, also depends on other elements, such as the confidence level taken as reference point, as the correlation or degree of diversification in the portfolios.

- **Probability of default:** Default is understood to be a delay in payment of an obligation of more than 90 days, a definition that coincides with the Basle II document. The horizon for calculating this probability is three years. It should be noted that the higher the section, the lower the probability of non-payment. The historic records prepared are used to study how this probability varies in relation to the points assigned in the scoring and other possible relevant axes (for example, age of the operation).
- **Severity:** This is defined as the anticipated estimate of final loan losses in the event of a default. Its complementary aspect is the recovery rate, which can be calculated as the difference between 100% and the severity level. In addition to the effectiveness of the recovery process, the elements that affect this are the type of product involved and the guarantees linked with the transaction (mortgage or credit insurance in the case of UCI). In order to have estimates for severity it is necessary to have historical and homogenous databases that make it possible to analyze the result of the procedures for recovery in accordance with different segmentation criteria. On this point, development has been completed for the database for the historical analysis of the recoveries for UCI in Spain in accordance with customers' scoring sections. The information collected dates back to 1993 in Spain. In Portugal, the same process has been performed with exploitation of data generated since 2004.
- **Expected losses:** Expected losses were adjusted, during 2011, in line with the sections and scoring, new information was available from the historical databases for risks integrating all of the risk exposure information

along with their probability estimates for non-payment and severity discriminated by portfolios. Expected losses from the portfolio of new transactions for mortgage loans generated in Spain, in 2013, account for 11.8 bp.

Credit risk mitigation

The duties of the Audit Committee and of the Internal Audit Department include ensuring the appropriate compliance with risk control policies, methods and procedures, guaranteeing that they are appropriate, effectively implemented and regularly reviewed.

Reinforcing transactions is a constant factor in the admission and selection process. The presence of guarantors and additional guarantees has been a premise in our risk management.

Concentration risk

The UCI Group performs ongoing monitoring of the degree of concentration of the different credit risk portfolios under the dimensions it considers most relevant: geographic areas, economic sectors and customer Groups.

The Board of Directors establishes the risk policies and reviews the approved exposure limits for adequate management of the concentration risk.

Due to the mortgage activity sector in which the Group operates, the lending activity is dispersed throughout the Spanish Autonomous Regions and Portuguese regions (through loans formalized by the Branch in such country), the greatest degree of concentration being in the promoter risk operations in Spain, where the risk formalized may amount to over one million Euros, a figure that is not significant in any case.

The Group is subject to Bank of Spain regulation on major risks, which are those exceeding 10% in computable equity. According to the regulations in force, set forth in Circular 3/08, no individual exposure, including all kinds of credit risk, should exceed 25% of the Group's equity. On December 31, 2013 and 2012, there was no risk above the indicated limits.

Policies established to dispose of foreclosed assets or received as payment for debts (debt property swap) include the trading of assets through professionals from the real estate sector. The entity's strategy for each of these non-current assets held for sale could include improvement or reform works, in collaboration with professionals responsible for their trading. The purpose of strategies is to optimize these assets' disposal terms and prices, in coherence with the evolution of the real estate market.

Risk concentration by the Group's activity and geographical area at December 31, 2013 is the following:

RISKS CONCENTRATION BY ACTIVITY AND GEOGRAPHICAL AREA (book values) TOTAL ACTIVITY	TOTAL 2013	Spain	Remaining EU	America
1. Credit entities	53,262	31,644	21,618	-
2. Public Administrations	-	-	-	-
3. Other financial institutions	-	-	-	-
4. Non-financial companies and individual employers	12,371	12,371	-	-
4.1 Real estate construction and development	12,371	12,371	-	-
4.2 Construction of civil works	-	-	-	-
4.3 Rest of purposes	-	-	-	-
4.3.1 Large corporations	-	-	-	-
4.3.2 SMEs and individual employers	-	-	-	-
5. Rest of homes and non-profit institutions serving households	11,604,680	10,276,881	1,327,799	-
5.1 Homes	11,604,063	10,276,264	1,327,799	-
5.2 Consumption	-	-		-
5.3 Other purposes	617	617		-
TOTAL	**11,670,313**	**10,320,896**	**1,349,417**	**-**

Risk concentration by the Group's activity and geographical area at December 31, 2012 was the following:

RISKS CONCENTRATION BY ACTIVITY AND GEOGRAPHICAL AREA (book values) TOTAL ACTIVITY	TOTAL 2012	España	Remaining EU	America
1. Credit entities	51,504	50,406	1,098	-
2. Public Administrations	-	-	-	-
3. Other financial institutions	-	-	-	-
4. Non-financial companies and individual employers	14,378	14,378	-	-
4.1 Real estate construction and development	14,378	14,378	-	-
4.2 Construction of civil works	-	-	-	-
4.3 Rest of purposes	-	-	-	-
4.3.1 Large corporations	-	-	-	-
4.3.2 SMEs and individual employers	-	-	-	-
5. Rest of homes and non-profit institutions serving households	12,039,478	10,697,926	1,341,551	1
5.1 Homes	12,038,524	10,696,973	1,341,551	-
5.2 Consumption	16	16		-
5.3 Other purposes	938	937		1
TOTAL	**12,105,360**	**10,762,710**	**1,342,649**	**1**

Refinancing and restructuring operations

On September 28, 2012, Bank of Spain issued the Circular 6/2012, which establishes standards related to the information to be disclosed by Spanish credit entities on their financial statements with regards to refinancing and restructuring operations. The general term of restructured/refinanced portfolio in the abovementioned Circular refers to those operations where the customer has presented, or is expected to present, financial difficulties to face their payment obligations under the contract terms in force and, as a consequence, it could be advisable to cancel and/or even formalize a new operation.

Additionally, such Circular requires entities to disclose a summary of their restructuring/refinancing policy on their financial statements.

Restructuring/refinancing policy

The UCI Group, within a responsible credit and collection policy, has established a corporate policy which refers to those operations where the customer has presented, or is expected to present, difficulties to face his/her payment obligations under the contract terms in force and, therefore, it could be advisable to temporarily modify the operation in force or even to formalize a new operation.

This policy is applicable to countries where UCI operates and to all customers, adapting to the local needs and standards and always subordinated to the compliance with local regulations applicable. Its principles include the following:

Solutions proposed to the client must be appropriately used, and its use must not distort the recognition of defaults

The solution must focused in the recovery of all due amounts, recognizing as soon as possible the amounts which are considered unrecoverable, if any. Delaying the immediate recognition of losses would be contrary to management good practices.

The restructuring operation will be designed from the client's comprehensive management perspective

If the client has more than one operation with UCI, the following aspects must be tackled:

- The client's risk will be assessed as a whole, regardless of the situation of each individual loan.
- If possible, all operations will be grouped and assigned with the highest level of guarantee possible.
- The determination of monthly charges will be adjusted to monthly payments of all loans. Also, all consolidable income of the family unit will be added so as to verify that the affordability rate keeps the most appropriate proportion.
- The proposed solution will generally imply the cancellation of all available amounts not disposed of.

An operation can be restructured several times (concatenation)

The succession of restructuring operations, in general, will be conditioned to the correct payment behaviour in the previous operation or when, due to the variation of personal/labour/economic circumstances, it was sufficiently evidenced that the lack of compliance is due to these circumstances, as per the client's new situation.

The restructuring or refinancing operation must not imply an increase of the risk with the cliente

- The proposed solution must not imply granting additional financing to the client and cannot be used to finance other debts or as cross-selling instrument.
- In refinancing operations, the increase of the necessary amount to face formalization expenses will be admitted when it is evidenced that it will be possible to pay the proposed instalment or when new guarantees are contributed.
- The restructuring or refinancing operation must always contemplate the maintenance of existing guarantees and, where possible, to improve them and/or extend their coverage. New guarantees or real guarantees will not only mitigate severity, but shall reduce the probability of lack of compliance.

Payment condition for ordinary interests

Instalments established in the restructuring operation must comply, in general, at least, with the operation's ordinary interests. Interest's waiting periods must be appropriately justified on the basis of the operation's risk.

Cautions in restructuring and refinancing operations

- When assessing the convenience of the solution's proposal, it is necessary to ensure that this proposal's results exceed those expected to be obtained if the debt was not newly negotiated.
- The analysis of guarantees and the possible future evolution is an especially relevant element when assessing restructuring and refinancing operations.
- Avoid the fact that the solution's possibility incentives defaults.
- If debt restructuring and refinancing products provide more advantageous conditions for the client than the ordinary operation, there is a true risk for the client to observe an advantage in the lack of compliance of obligations. Therefore, the design of UCI policy and products avoid communicating to the client that the lack of compliance of obligations is rewarded.
- The application of rigorous and selective criteria is especially relevant in massive and/or public actions.

Traceability of operations

- It is necessary for systems to keep record of operations subject to restructuring, so as to identify them, such as when the client has had difficulties. All data in origin must be considered in case they are subsequently necessary.
- Systems identify those operations which origin has been a restructuring or refinancing process, in order to appropriately distinguish them from those originated in an ordinary admission process, and to be able to perform a differentiated analysis of both types of operations.
- The Entity keeps record of the relation between original and new operations, if any, being able to determine the debt's distribution between the different origin operations.

The restructuring and refinancing operation cannot imply an improvement of classification as long as there is not a satisfactory experience with the client

- Improvements in classification shall be applied as long as a minimum relation has been held with the client so as to ensure a reasonable knowledge of the new situation.
- This relation must be sufficiently satisfactory and enable the verification of an acceptable improvement in the client's payment capacity.

The debt's restructuring and refinancing operation will not imply a worsening of its classification

- The debt's restructuring and refinancing operation responds to a better adaptation of the payment scheme to the client's capacity and/or an improvement of guarantees, and does not necessarily respond to a worsening of the rating.
- Nevertheless, the analysis performed prior to its granting shall conclude in a review of the classification.

Restructuring and refinancing operations in category of normal risk will be held in Special Monitoring until their extinction if conditions defined in Circular 6/12 are not met

- Based on Circular 6/2012 of Bank of Spain, restructuring and refinancing operations, classified in normal risk or reclassified into the category of normal risk from another risk category, will be marked and maintained in Special Monitoring, being identified for their differentiated treatment, until their extinction if conditions defined in such Circular are not met.
- Also, restructuring and refinancing operations classified in the category of normal risk which owner holds another operation classified as doubtful will also be marked in Special Monitoring.
- Restructuring and refinancing operations will no longer be identified as Special Monitoring when the following conditions are jointly met:
  - The instalments of principal and accrued interests have been paid since the date when the re-conduction operation was formalized and, at least, two years have elapsed.
  - The operation's principal has been reduced in, at least, 20%.
  - All unpaid amounts (principal and interests) have been satisfied at the date of the restructuring or refinancing operation.
  - After an exhaustive review of the equity and financial situation, it is concluded that the owner is not expected to have financial difficulties and, therefore, the client will be able to comply with the debt's payment (principal and interests) of all of its operations, in due time and manner.
  - Therefore, operations still classified as doubtful or substandard risk must not be identified as Special Monitoring, since this mark is only contemplated for operations classified as normal risk (which have not met the abovementioned conditions).

Quantitative information required by Circular 6/2012 of Bank of Spain

Below, we include the quantitative information required by Circular 6/2012, of Bank of Spain, in relation with restructured/refinanced operations in force at December 31, 2013. In this sense, the abovementioned Circular makes the following definitions:

- Refinanced operation: an operation granted or used for reasons related to the owner's financial difficulties –existing or expected– to cancel one or several operations, or for which the payment of such operations is fully or partially updated, in order to facilitate the debt's payment (principal and interests) to owners of cancelled or refinanced operations because they are not able, or are not expected to be able, to meet the conditions in due time and manner.
- Restructured operation: an operation which, for economic or legal reasons related to the owner's financial difficulties, existing or expected, financial conditions are modified in order to facilitate the debt's payment (principal and interests) because the owner is not able, or is expected not to be able, to appropriately comply in good time with its conditions, even when such modification was expected by contract.

The gross amount of refinancing, refinanced and restructured operations, detailed by classification as special risk in progress, substandard or doubtful, has been adapted to the criteria of the Letter by the General Directorate of Regulation and Financial Stability of Bank of Spain, dated April 30, 2013.

The detail of their respective coverage at December 31, 2013 is the following:

2013	NORMAL						SUBSTANDARD						
	Full mortgage guarantee		Remaining real guarantees		Without real guarantee		Full mortgage guarantee		Remaining real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	
Public Administrations													
Rest of legal persons and individual employers							2	1,016					203
Out of which: Financing to real estate construction and development							2	1,016					203
Rest of physical persons	144,437	2,230,796	501	80,542	760	15,773	7,038	1,098,798	160	26,619	339	12,936	12,845
Total	**144,437**	**2,230,796**	**501**	**80,542**	**760**	**15,773**	**7,040**	**1,099,814**	**160**	**26,619**	**339**	**12,936**	**13,048**

	DOUBTFUL							TOTAL		
	Full mortgage guarantee		Remaining real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage			
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount		No. oper.	Gross amount	Specific coverage
Public Administrations										
Rest of legal persons and individual employers	8	4,473					2,767	10	5,489	2,970
Out of which: Financing to real estate construction and development	8	4,473					2,767	10	5,489	2,970
Rest of physical persons	8,730	1,497,799	359	66,989	1,468	57,850	317,427	163,792	5,088,102	330,272
Total	**8,738**	**1,502,272**	**359**	**66,989**	**1,468**	**57,850**	**320,194**	**163,802**	**5,093,591**	**333,242**

2012	NORMAL						SUBSTANDARD						
	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	
Public Administrations													
Rest of legal persons and individual employers							3	2,076			1	450	590
Financing to real estate construction and development							3	2,076			1	450	590
Rest of physical persons	3,414	590, 278	61	13,228	49	1,453	12,575	1,936,691	1,049	189,394	565	19,180	23,391
Total	**3,414**	**590,278**	**61**	**13,228**	**49**	**1,453**	**12,578**	**1,938,768**	**1,049**	**189,394**	**566**	**19,630**	**23,981**

	DOUBTFUL							TOTAL		
	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		Specific coverage			
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount		No. oper.	Gross amount	Specific coverage
Public Administrations										
Rest of legal persons and individual employers								4	2,527	590
Financing to real estate construction and development								4	2,527	590
Rest of physical persons	1,344	233,599	2,159	373,011	1,003	44,569	152,146	22,219	3,401,404	175,537
Total	**1,344**	**233,599**	**2,159**	**373,011**	**1,003**	**44,569**	**152,146**	**22,223**	**3,403,931**	**176,127**

El amount of operations which, after the refinancing or restructuring, have been classified as doubtful in 2013 and 2012 are the following:

REFINANCING BALANCES IN FORCE AND RESTRUCTURINGS 2013	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		TOTAL	
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount
Public Administrations							0	0
Rest of legal persons and individual employers							0	0
Financing to real estate construction and development							0	0
Rest of physical persons	2,263	367,908	2,951	557,398	358	15,629	5,572	940,935
Total	2,263	367,908	2,951	557,398	358	15,629	5,572	940,935

REFINANCING BALANCES IN FORCE AND RESTRUCTURINGS 2012	Full mortgage guarantee		Rest of real guarantees		Without real guarantee		TOTAL	
	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount	No. oper.	Gross amount
Public Administrations							0	0
Rest of legal persons and individual employers							0	0
Financing to real estate construction and development							0	0
Rest of physical persons	430	92,324	693	130,985	113	5,088	1,236	228,397
Total	430	92,324	693	130,985	113	5,088	1,236	228,397

Total financings granted to customers at December 31, 2013 and December 31, 2012, detailed by counterpart, were the following:

DISTRIBUTION OF LOANS AND ADVANCES TO OTHER DEBTORS BY ACTIVITY (Book value) at 2013				Credit with real guarantee. Loan to value				
	TOTAL	Real estate guarantee	Without guarantee	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Public Administrations								
2. Other financial institutions								
3. Non-financial companies and individual employers	**12,371**	**12,371**		**1,735**	**3,213**	**2,011**	**4,412**	**1,000**
3.1 Real estate construction and development (b)	12,371	12,371		1,735	3,213	2,011	4,412	1,000
3.2 Construction of civil works								
3.3 Rest of purposes								
3.3.1 Large corporations (c)								
3.3.2 SMEs and individual employers (c)								
4. Rest of homes and non-profit institutions serving households	**11,604,680**	**11,479,744**	**124,319**	**1,096,991**	**2,907,660**	**4,040,378**	**2,384,664**	**1,050,050**
4.1 Homes (d)	11,064,063	11,479,744	124,319	1,096,991	2,907,660	4,040,378	2,384,664	1,050,050
4.2 Consumption (d)								
4.3 Other purposes (d)	617		617					
TOTAL	**11,617,051**	**11,492,115**	**124,936**	**1,098,726**	**2,910,873**	**4,042,389**	**2,389,076**	**1,051,050**
MEMORANDUM ITEM								
Refinancing, refinanced and restructured operations	**5,093,591**	**4,832,882**	**174,150**	**230,751**	**1,045,872**	**1,478,325**	**1,292,792**	**1,045,851**

DISTRIBUTION OF LOANS AND ADVANCES TO OTHER DEBTORS BY ACTIVITY (Book value) at 2012				Credit with real guarantee. Loan to value				
	TOTAL	Real estate guarantee	Without guarantee	LTV<=40%	40%< LTV<=60%	60%< LTV<=80%	80%< LTV<=100%	LTV>100%
1. Public Administrations								
2. Other financial institutions								
3. Non-financial companies and individual employers	**14,378**	**14,378**		**5,096**	**4,242**	**934**	**642**	**3,464**
3.1 Real estate construction and development (b)	14,378	14,378		5,096	4,242	934	642	3,464
3.2 Construction of civil works								
3.3 Rest of purposes								
3.3.1 Large corporations (c)								
3.3.2 SMEs and individual employers (c)								
4. Rest of homes and non-profit institutions serving households	**12,039,478**	**11,925,633**	**113,845**	**1,066,908**	**2,908,905**	**4,329,326**	**2,682,790**	**937,704**
4.1 Homes (d)	12,038,524	11,925,633	112,891	1,066,908	2,908,905	4,329,326	2,682,790	937,704
4.2 Consumption (d)	16		16					
4.3 Other purposes (d)	938		938					
TOTAL	**12,053,856**	**11,940,011**	**113,845**	**1,072,004**	**2,913,147**	**4,330,260**	**2,683,432**	**941,168**
MEMORANDUM ITEM								
Refinancing, refinanced and restructured operations	**3,403,931**	**3,338,279**	**65,652**	**142,716**	**542,311**	**1,082,865**	**975,660**	**594,727**

14. MARKET RISK MANAGEMENT

In the markets and treasury area, the UCI Group manages the market risks that affect managed assets or liabilities. The Board of Directors periodically establishes the delegated limits and checks that they are properly applied. Likewise, loss limits and other control measures are established. The management of limits is made with a broad series of indicators and alert signals that have as their objective the anticipation and proper monitoring of interest rate risks and of liquidity.

Assets and Liabilities interest rate gap

UCI analyzes Financial Margin sensitivity to variations in interest rates, which are analyzed by a Committee meeting twice a month for this purpose. This sensitivity is conditioned by time lags in maturity rates and changes to the interest rates that arise between the different balance sheet items, or off balance sheet with securitization funds, which represent an imbalance in cash-flow to the entity. Investments are managed through hedging so as to maintain these sensitivities within the target range set in the Committees. The measures used by UCI to control the interest risk are Rate Gap analysis and the financial margin sensitivities in the managed portfolio.

Interest Rate Gap analysis deals with the time lags between the reviews of maturity for assets and liabilities under management and allows concentrations of interest risk in the different maturities to be detected.

Financial margin sensitivity measures the impact on results of the interest rate gaps for a given period with a displacement of the interest rate curve.

The main asset item sensitive to interest rates refers to the clients' portfolio in the balance, out of which 90.91% is at variable rate, 9.08% is a mixed rate, with a first period at fixed rate and subsequent reviews at variable rate, and only 0.01% at strict fixed rate.

Within credits granted which are at their variable period, 88.34% review its rate each half year and 11.66% each year.

Management of the interest rate risk pursues a double objective: reducing the impacts of interest rate variations on the financial margin and protecting the Group's economic value. Accordingly, financial instruments are used such as securitization bonds (Spain) or "cash" dispositions with shareholders (Spain, Portugal and Greece), and financial derivatives also formalized with Shareholders (interest rate swaps, call money swaps or FRA).

Liquidity Risk

The management and control of the liquidity risk aims to ensure compliance with payment commitments under the best possible conditions for the UCI Group in the different countries in which it has a presence.

The liquidity risk is associated with the Group's capacity for financing acquired commitments at reasonable market prices, as well as being able to carry out its business plans with stable sources of finance. The measure used for controlling the liquidity risk is the liquidity gap, which provides information on the contractual cash in-flows and out-flows over the life of the loans.

In order to mitigate the liquidity risk, since its beginnings UCI has had a recurrent policy for going to the capital markets through the securitization of its loan assets. Accordingly, the holders of securitization bonds support the liquidity risk up until loan maturities. Since 1994, UCI has issued 16 securitization funds in Spain for an initial overall amount of 12,000 million Euros, mostly in capital markets, which, at December 2013, represented 4,393 million Euros (4,649 million Euros at December 31, 2012), or 36% of the overall balance it manages in Spain, financed to maturity by the capital markets (36% in 2012).

The Entity's Administrators decided in 2011 to perform an accounting consolidation of securitized assets which, until 2010, were registered off-balance. These loans amounted to 4,202 million Euros.

In 2008, UCI carried out its first self-securitization transaction UCI 18, where UCI subscribed all bonds by financing the mortgage loan portfolio, in particular those of highest qualification AAA which were eligible for liquidity transactions with the ECB. At the end of December 2013, UCI counted with 1,048 M Euros AAA collaterals of UCI 18 (1,136 M Euros at December 31, 2011), or 9.4% of the global balance managed in Spain (9.8% in 2012).

During 2009, UCI carried out another self-securitization, UCI 19, where UCI subscribed all bonds by financing the mortgage loan portfolio, in particular those of highest credit qualification, which are eligible for liquidity transactions with the ECB. During 2011, UCI, with the agreement of its shareholders and the securitization fund's managing entity, has liquidated this securitization fund.

As a consequence of the need of a double rating of, at least, A, and granted by different rating agencies, securitization bonds are no longer eligible for liquidity transactions with the ECB.

For the remaining balance sheet assets, UCI manages refinancing with treasury lines with its 2 reference Shareholders: BNP Paribas and Banco Santander; the UCI branches in Portugal and Greece are directly financed from the head office in Spain (until the 2011 closing, the Greece branch has a treasury line with the BNP Paribas office in Athens).

The liquidity gap contemplates the classification of the outstanding capital of financial assets and liabilities by maturity terms, taking as references the outstanding periods between the corresponding date and their contractual maturity dates. At December 31, 2013 and 2012, the liquidity gap is the following:

2013	Until 1 month	Between 1 and 3 months	Between 3 and 12 months	Between 1 and 3 years	Between 3 and 5 years	Over 5 years	Total
ASSET:							
Cash and balances with central banks	94	23					117
Loans and advances to credit institutions	53,262						53,262
Loans and receivables							
Loans and advances to other debtors	42,895	93,433	454,842	1,624,094	1,715,808	8,182,753	12,113,825
Total Asset	**96,251**	**93,456**	**454,842**	**1,624,094**	**1,715,808**	**8,182,753**	**12,167,204**
LIABILITY:							
Loans and advances to credit institutions	5,503,052	964,183	923,050	120,650	356,228	578,591	8,445,754
Loans and advances to other debtors	10,082	20,675	79,748	425,321	425,321	2,582,940	3,544,087
Subordinated liabilities	282					80,000	80,282
Total Liability	**5,513,416**	**984,858**	**1,002,798**	**545,971**	**781,549**	**3,241,531**	**12,070,123**
Difference Asset less Liability	**-5,417,165**	**-891,402**	**-547,956**	**1,078,123**	**934,259**	**4,941,222**	**97,081**

2012	Until 1 month	Between 1 and 3 months	Between 3 and 12 months	Between 1 and 3 years	Between 3 and 5 years	Over 5 years	Total
ASSET:							
Cash and balances with central banks	129	25					154
Loans and advances to credit institutions	51,504						51,504
Loans and receivables							
Loans and advances to other debtors	1,645,781	43,674	245,683	468,040	558,548	9,455,171	12,416,897
Total Asset	**1,697,414**	**43,699**	**245,683**	**468,040**	**558,548**	**9,455,171**	**12,468,555**
LIABILITY:							
Loans and advances to credit institutions	5,888,550	873,709	901,300	96,250	93,600	236,150	8,089,559
Loans and advances to other debtors	105,252	41,415	200,104	815,555	1,166,734	1,952,036	4,280,982
Subordinated liabilities		12,000		48,000	20,000		80,000
Total Liability	**5,993,802**	**927,124**	**1,101,404**	**959,805**	**1,280,334**	**2,188,186**	**12,450,541**
Difference Asset less Liability	**-4,296,388**	**-883,425**	**-855,721**	**-491,765**	**-721,786**	**7,266,985**	**18,014**

15. OTHER MARKET RISKS: OPERATIONAL RISK MANAGEMENT

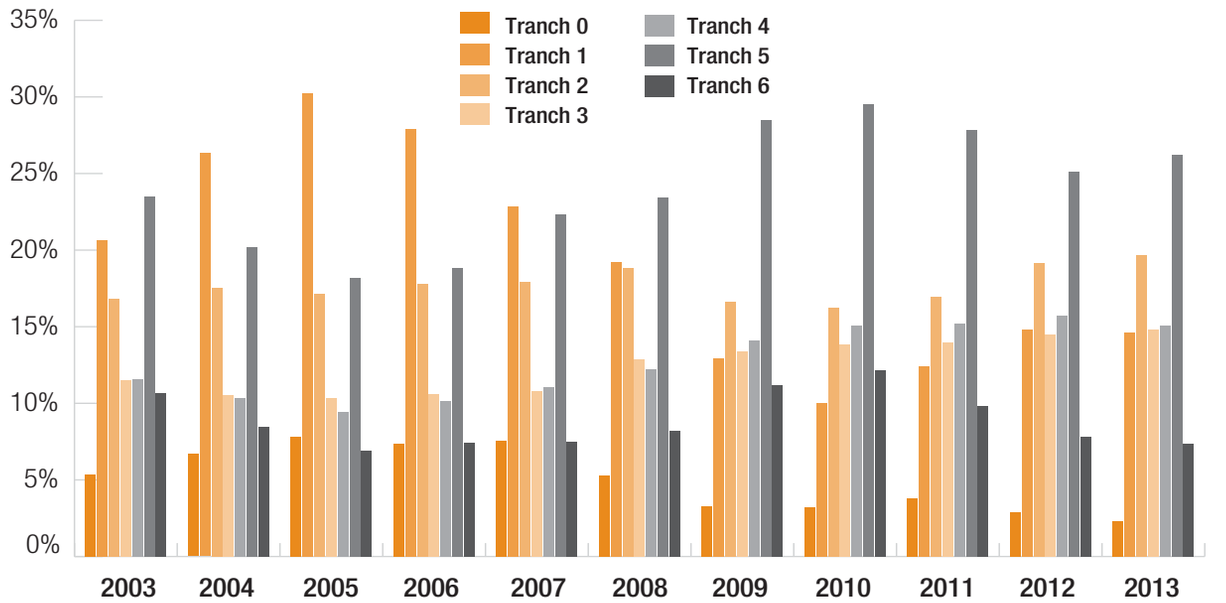
UCI follows closely the development of the standards on this risk as presented in the Basle II agreements, approved in June 2004, progressing in its project for identifying, mitigating, managing and quantifying operational risk. On this aspect and within the overall ISO 9001:2000 quality certification project, the entity has continued to computerise all risk events and incidents of any type, setting up a database that will make it possible in the future to model and quantify the level of operational risk present in all business and support areas.

The analysis of defaults contained in the losses and incidents database has made it possible to introduce improvements in controls and procedures with immediate results in the reduction of losses derived from operational risk.

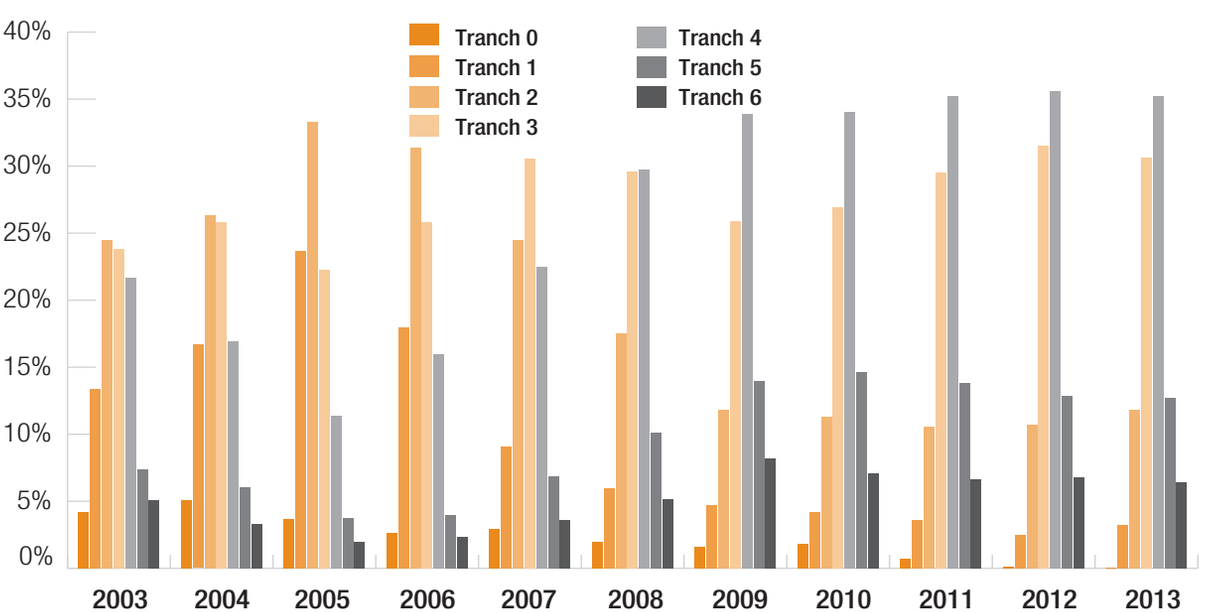
The parameterization of the different types of operational risk can be classified in accordance with the following matrix:

Rate	Origin
Processes	Operating errors, human errors
Fraud and activities	Events of a criminal nature, unauthorized activities, unauthorized internal activities
Technology	Technical failures in computers, applications or communications
Human Resources	Failures in the Human Resources policy, in safety and health in the workplace, etc…
Commercial practices	Product defects and bad sales practices
Disasters	Events (natural, accidental or deliberate)
Suppliers	Breach of contracted services

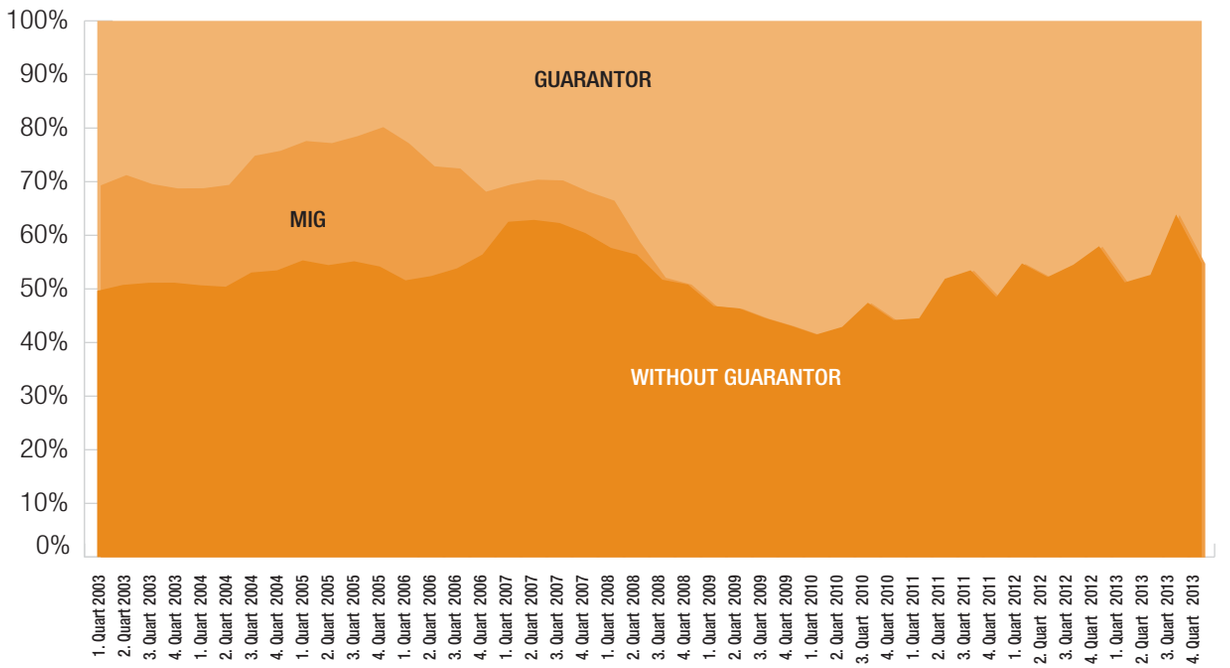
SPAIN: SCORE RATING DISTRIBUTION



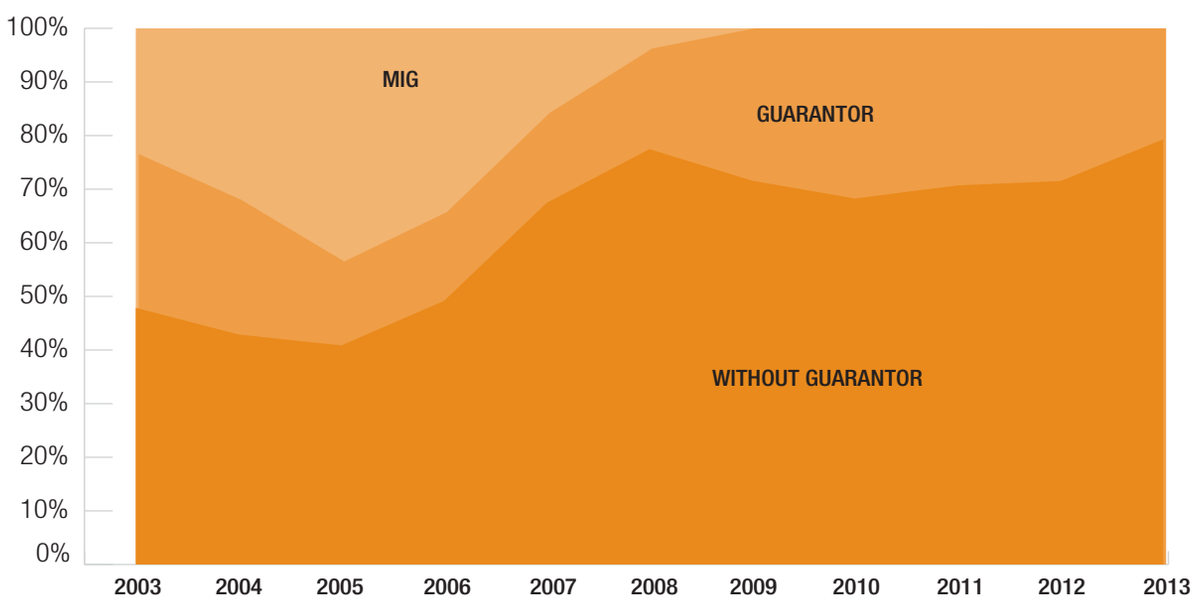
PORTUGAL: SCORE RATING DISTRIBUTION



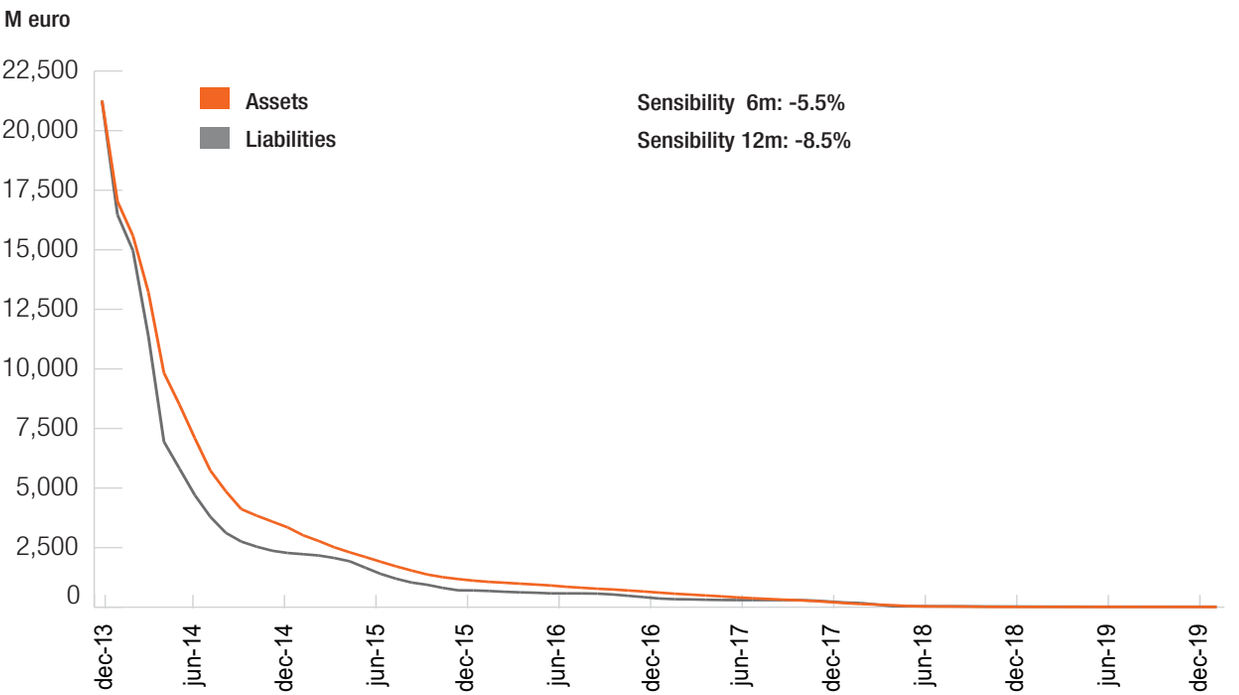
SPAIN: PRESENCE OF THIRD PARTIES GARANTEES PER QUARTERLY PRODUCTION



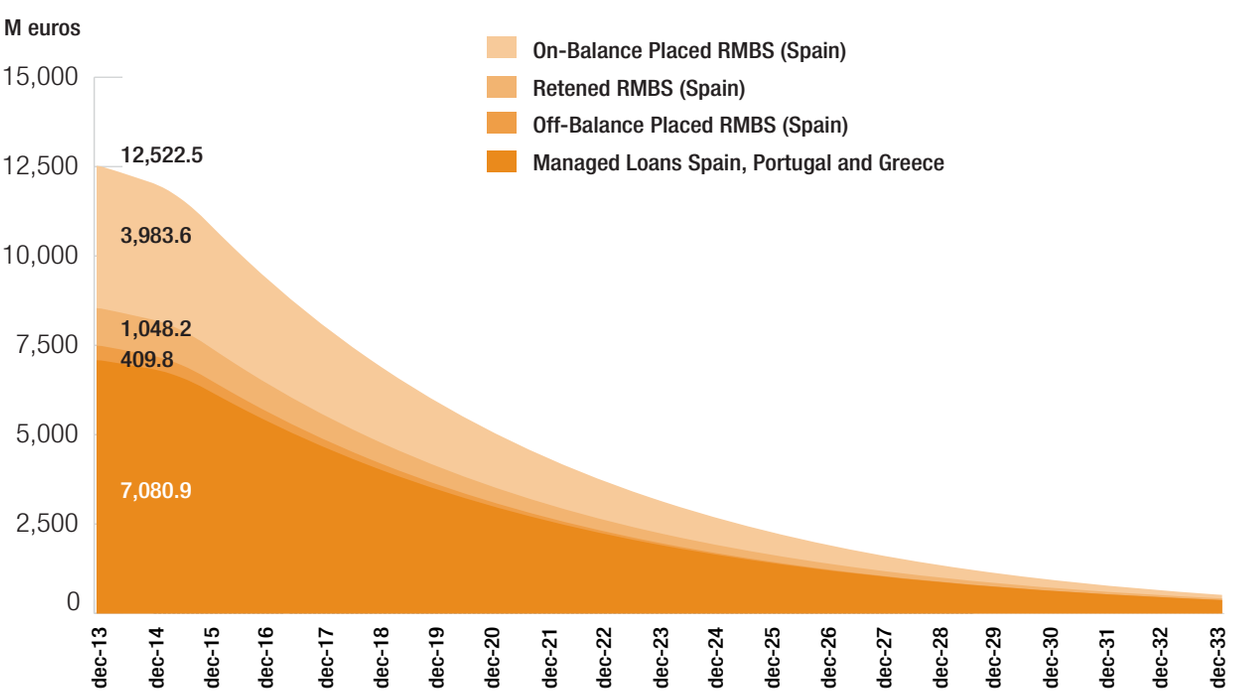
PORTUGAL: PRESENCE OF THIRD PARTIES GARANTEES PER YEARLY PRODUCTION



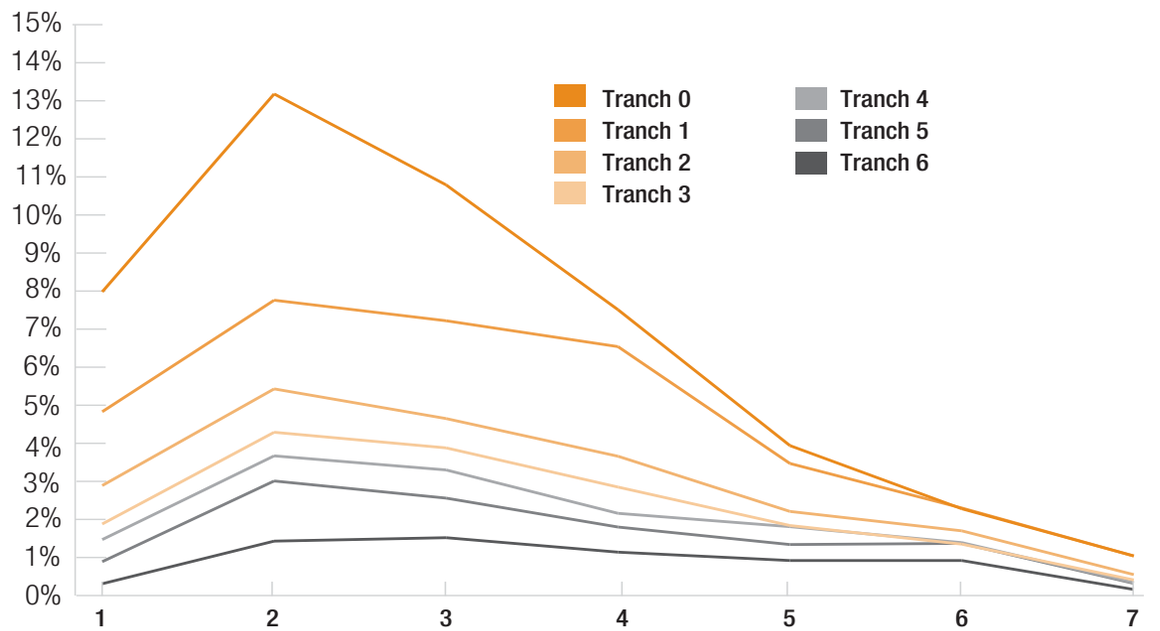
CONSOLIDATED INTEREST RATE RISK COVERAGE



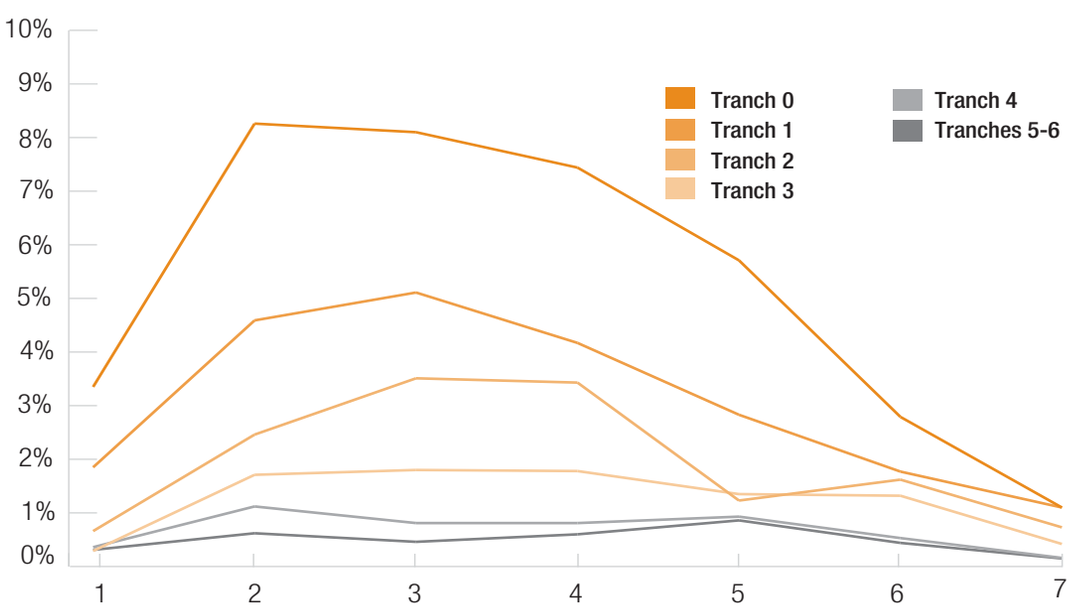
DOWNBREAK OUTSTANDING MANAGED LOANS BALANCE AND SECURED



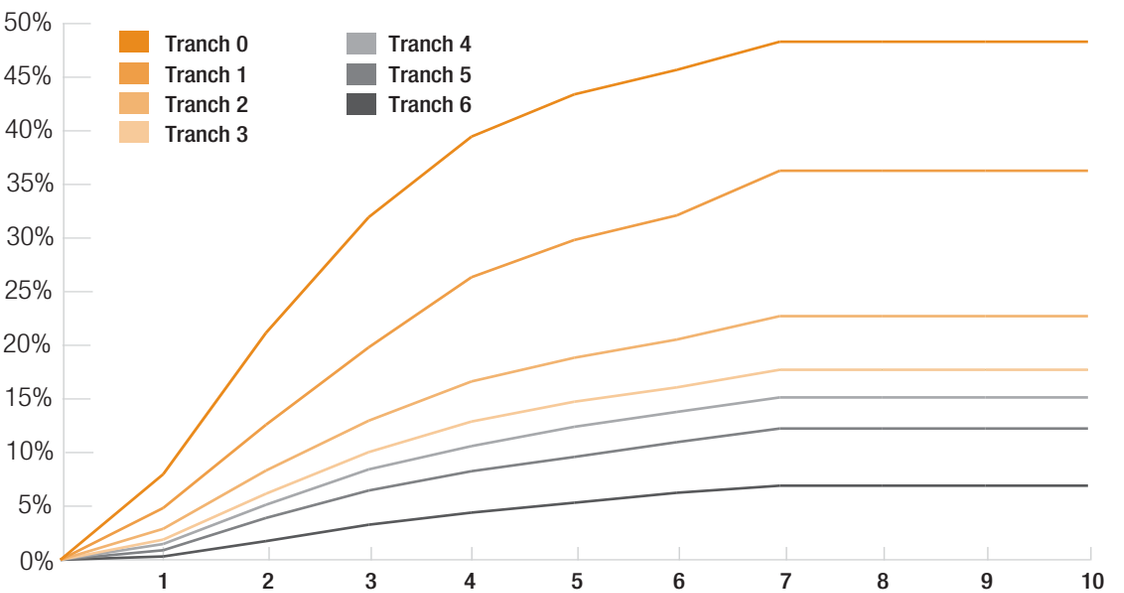
PROBABILITY OF DEFAULT BY SCORING TRANCHES YEARS 2003-2013 SPAIN



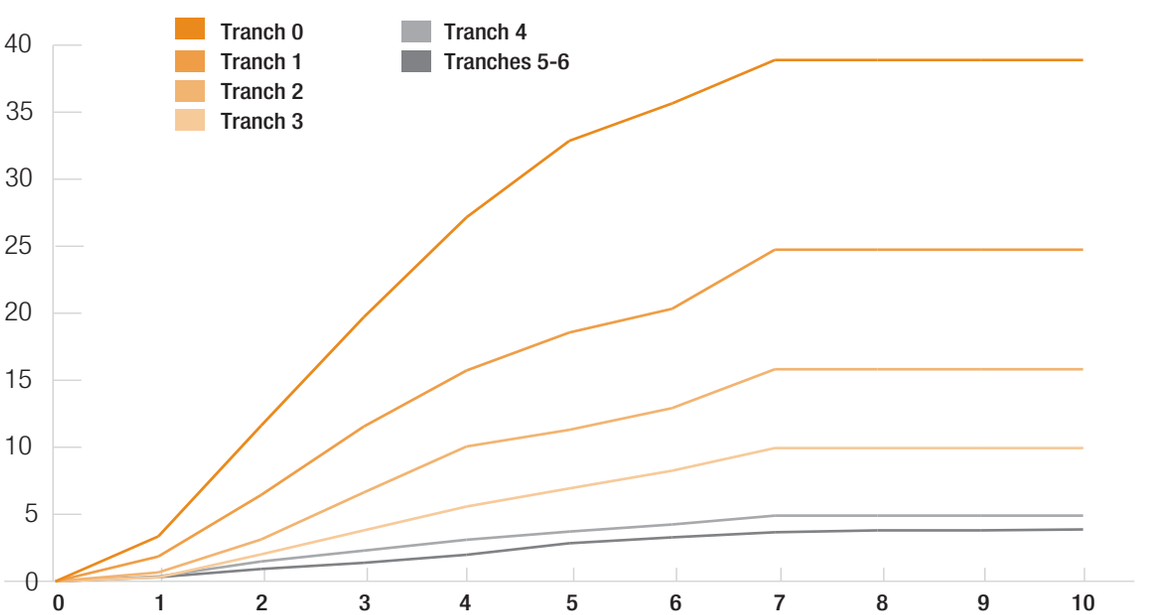
PROBABILITY OF DEFAULT BY SCORING TRANCHES YEARS 2003-2013 PORTUGAL



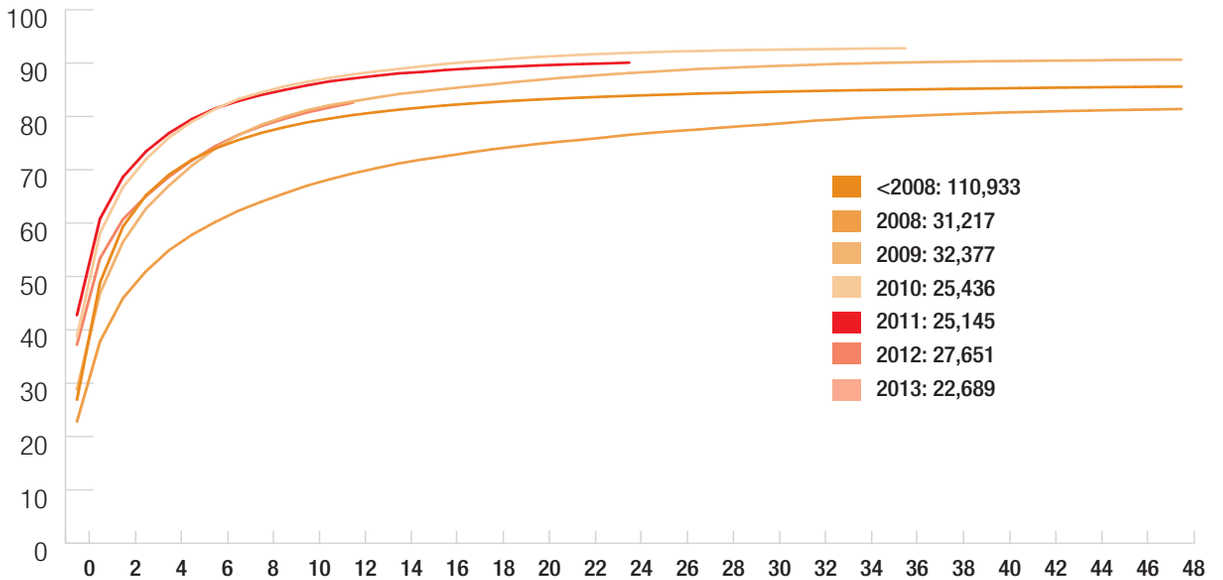
SCORE RATING DEFAULTING YEARS 2003-2013 SPAIN



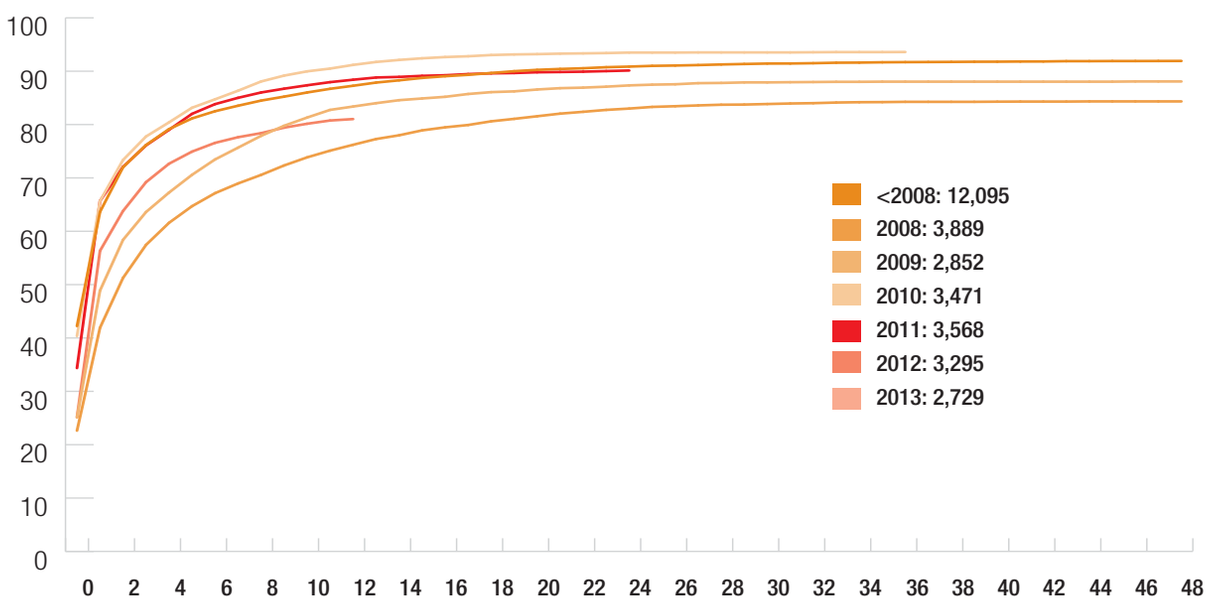
SCORE RATING DEFAULTING YEARS 2003-2013 PORTUGAL



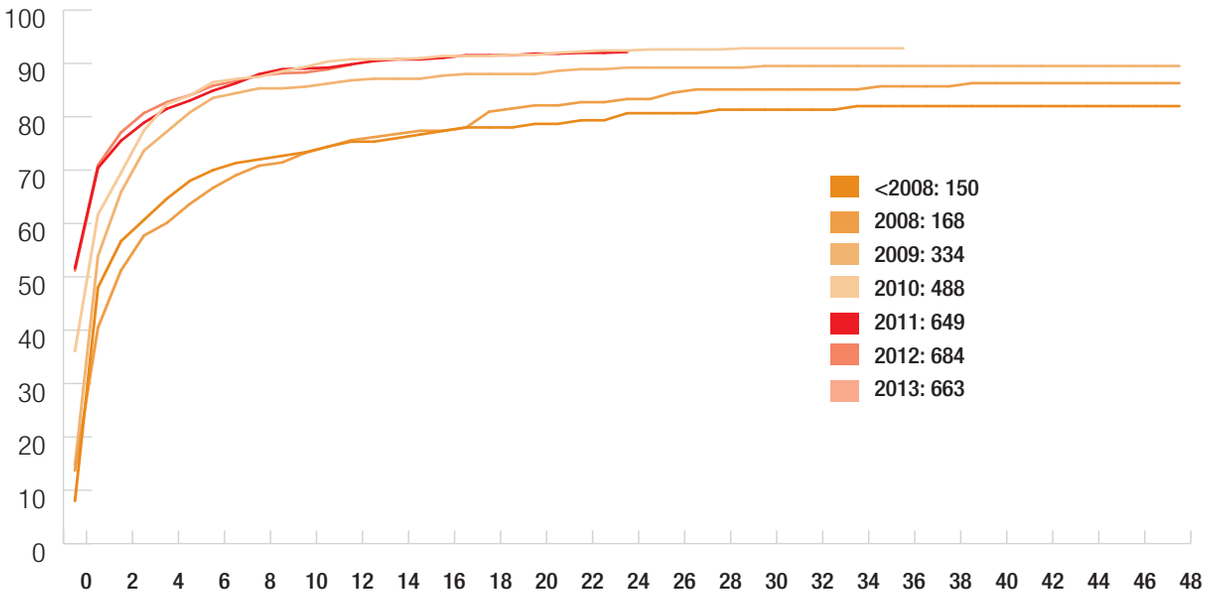
SPAIN: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



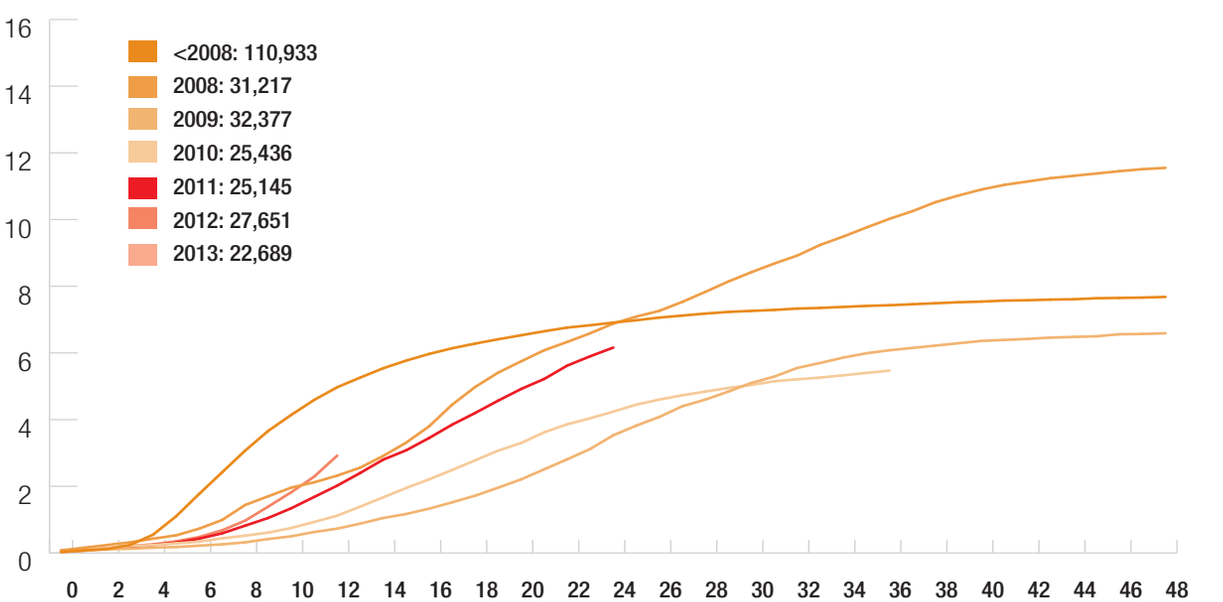
PORTUGAL: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



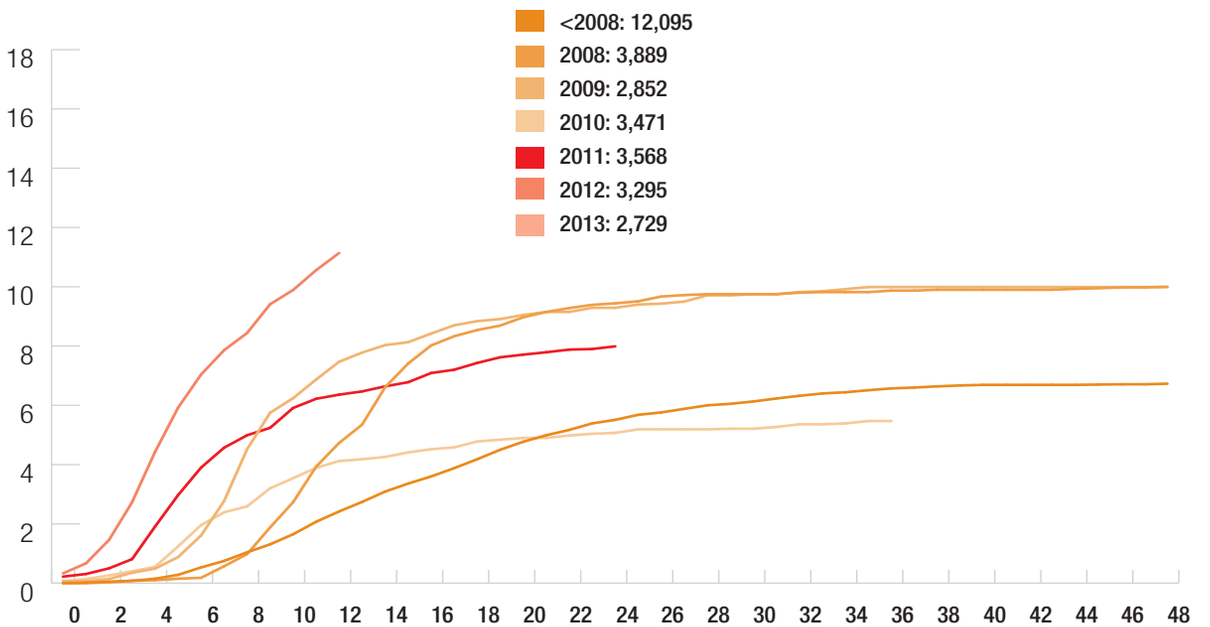
GREECE: DEFAULTING ENTRIES BACK TO NORMALITY PERFORMANCE PERCENTAGE



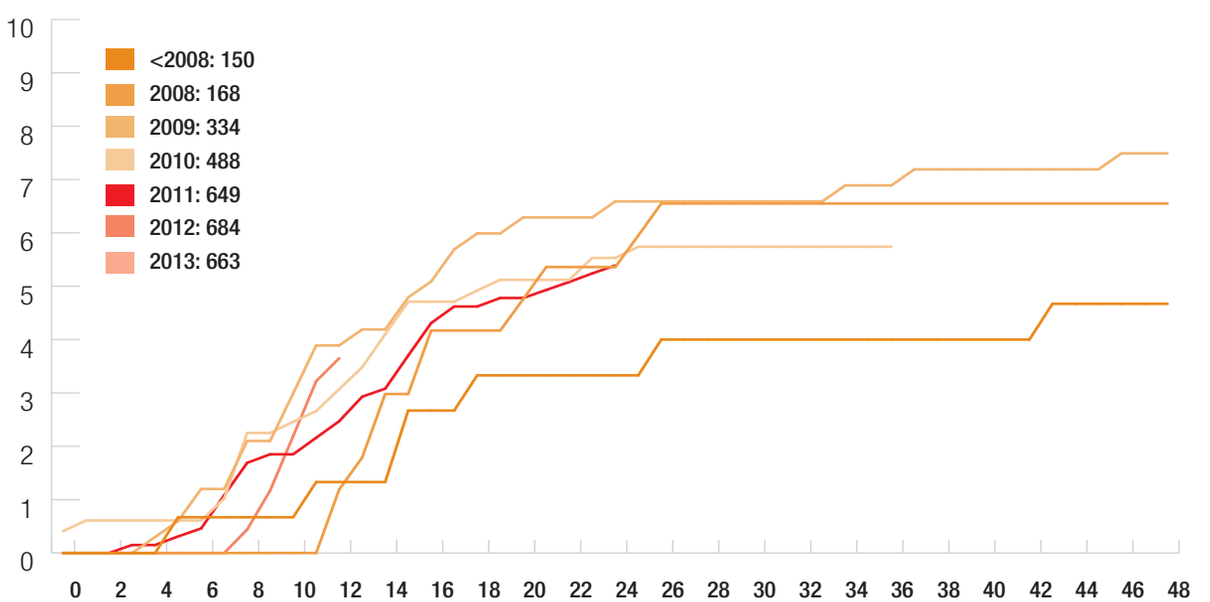
SPAIN: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



PORTUGAL: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



GREECE: DEFAULTING ENTRIES AUCTIONS AND FORECLOSURES



16. LOANS AND RECEIVABLES

The detail of this caption at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2013	2012
Loans and advances to credit institutions	53,262	51,504
Loans and advances to other debtors	12,113,825	12,416,897
	12,167,087	12,468,401
Value corrections for asset impairment	-473,876	-346,792
Adjustments for accrued valuation interests	24,683	29,351
Adjustments for valuation of commissions	53,262	-45,600
	12,113,825	12,105,360

The detail of the balance of loans and advances to other debtors is the following:

	2013	2012
Debtors with real guarantee residents	8,270,460	9,055,517
Credit with real guarantee non residents	1,426,368	1,444,805
Doubtful debtors	1,973,550	1,353,394
Other term loans	438,901	561,829
Loans on demand and sundry	4,546	1,352
	12,113,825	12,416,897

The balance on the account "debtors with real guarantee" represents the non-overdue risk on loans granted that are guaranteed by mortgages in favour of the Group.

The balance on the account "other term debtors" represents the non-overdue risk on loans granted that are not guaranteed by mortgages in favour of the Group.

The detail of the Loans to customers by residual term at December 31, 2013 and 2012 is as follows:

	2013	2012
On demand	43,065	1,645,781
Between 1 month and 3 months	93,774	43,674
Between 3 months and 6 months	456,374	83,687
Between 6 months and 1 year	1,630,901	161,996
Between 1 year and 5 years	1,722,615	1,026,588
Over 5 years	8,167,096	9,455,171
	12,113,825	12,416,897

The detail of the balance on Value corrections for impairment to Loans and Credits assets at December 31, 2013 and 2012 is as follows:

	2013	2012
Specific coverage	434,107	318,442
Generic coverage	39,769	28,349
Final balance	473,876	346,792

The Group, during 2013 and 2012, has calculated the corresponding provisions on default transactions which count with real estate guarantees, taking into account the guarantee's value, and according to percentages indicated by the Bank of Spain's regulation.

Additionally, the Group's Administrators have analyzed the guarantees' efficiency, updating appraisals so that the relation between the guarantee's value and the transactions' outstanding balance is realistic and does not generate a distorted image of the coverage provided by the guarantee.

Also, a generic provision has been allocated on balances representing live risk, not identified as problematic.

Financial assets individually determined as impaired

Below, we present the detail, at December 31, 2013 and 2012, classified by segment, of those assets individually considered as impaired, on the basis of their individualized analysis (therefore, not including impaired financial assets on the basis of a collective assessment process of possible losses):

	Thousands of Euros	
	2013	2012
Particular:		
Real guarantees		
Mortgage	1,886.236	1,261,169
Securities	-	-
Other	-	-
Personal guarantee	70,922	76,343
No guarantee		
Mortgage	16,392	15,882
Total	1,973,550	1,353,394

Financial assets overdue and not impaired

Below, we present the detail of overdue financial assets not considered as impaired by the entity at December 31, 2013 and at December 31, 2012, classified by type of financial instruments:

	Thousands of Euros	
	2013	2012
By kind of counterpart	**2,026**	**8,671**
Public administrations	-	-
Other sectors residents	1,797	8,261
Other sectors non residents	229	410
Total	2,026	8,671

Overdue assets not impaired at December 31, 2013 and 2012 are concentrated in Spain and the term elapsed since their maturity is below three months.

Credit quality of financial assets not overdue or impaired

Below, we present, at December 31, 2013 and 2012, the classification of debt instruments not at fair value through profit or loss based on the risk profile and guarantees contributed:

	Thousands of Euros	
	2013	2012
No appreciable risk	53,269	-
Low risk	6,999,041	4,003,096
Mid-low risk	1,650,824	2,546,811
Mid risk	224,543	2,350,353
Mid-high risk	71,754	1,446
High risk	-	-
Total	8,999,431	8,901,706

In addition to financial assets impaired and not impaired, listed above, the entity classifies as substandard risk an amount of 1,140,844 thousand Euros at 2013 closing (2,153,127 thousand Euros at 2012 closing).

Credit risk with real estate construction and development

At December 31, 2013 and 2012, financing aimed to construction and real estate development amounted to 21,762 and 22,456 thousand Euros, out of which 16,392 and 15,882 thousand Euros were impaired assets.

The amounts above correspond to financing granted for construction and real estate promotion. As a consequence, and according to instructions from Bank of Spain, the debtor's CNAE has not been taken into account. This implies, for example, that if the debtor is: (a) a real estate company, but dedicates the granted financing to other than construction or real estate promotion, it is not included on these charts; and (b) a company which main activity is not construction or real estate, but the credit is used to finance estates aimed to real estate promotion, it is included on these charts.

The quantitative information on real estate risk at December 31, 2013 is the following, in thousands of Euros:

	Gross amount	Excess on guarantee's value	Specific coverage
Credit risk	**21,762**	**10,071**	**9,391**
Defaulter	15,595	5,079	8,682
Subjective doubtful	797	688	199
Substandard	1,893	1,407	510
Memorandum item			
Generic coverage fund	-	-	-
Failed	-	-	-

The quantitative information on real estate risk at December 31, 2012 was the following, in thousands of Euros:

	Gross amount	Excess on guarantee's value	Specific coverage
Credit risk	**22,456**	**7,054**	**8,078**
Defaulter	10,028	111	5,908
Subjective doubtful	5,854	837	1,463
Substandard	2,699	2,260	707
Memorandum item			
Generic coverage fund	546	-	-
Failed	-	-	-

The chart below details the real estate credit risk based on the type of associated guarantees:

	2013	2012
Without specific guarantee	**-**	**-**
With mortgage guarantee	**21,762**	**22,456**
Finished buildings-houses	13,998	14,308
Finishes buildings-others	-	-
Buildings under construction-houses	1,580	1,875
Buildings under construction-others	-	-
Urbanized land	6.184	6,273
Land-others	-	-

Risk minority mortgage portfolio

The quantitative information regarding the minority mortgage portfolio at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2013	2012
Credit to acquire houses	**12,092,063**	**12,394,441**
Without mortgage guarantee	156,993	167,235
Doubtful	70,922	73,886
With mortgage guarantee	11,935,070	12,227,206
Doubtful	1,886,236	1,263,626

The ranges of loan to value (LTV) of the minority mortgage portfolio at December 31, 2013 and 2012 are the following:

2013	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Live credits to acquire houses. With mortgage guarantee	1,102,078	2,916,405	4,053,724	2,319,542	1,543,321
Doubtful credits to acquire houses. With mortgage guarantee	14,196	60,084	175,173	451,310	1,185,473

2012	LTV <=40%	40%<LTV<=60%	60% <LTV<=80%	80%<LTV <=100%	LTV >100%
Live credits to acquire houses. With mortgage guarantee	1,059,677	2,878,958	4,224,852	2,384,073	416,021
Doubtful credits to acquire houses. With mortgage guarantee	10,200	39,665	128,063	353,589	732,110

Securitization transactions

During 2003 and previous years, the Group performed asset securitization transactions through which it has transferred loans and credits from its portfolio to different asset securitization funds. The chart below is a detail of the value of securitized assets before January 1, 2004, written off from the consolidated balance sheet and which were outstanding at December 31, 2013 and 2012.

Asset Securitization Fund (in thousand Euros)	2013	2012
UCI 5	19,479	22,382
UCI 6	44,376	49,680
UCI 7	55,204	61,250
UCI 8	76,950	83,397
UCI 9	214,471	230,660
TOTAL	**410,480**	**447,370**

Likewise, and after January 1, 2004, the Group performed asset securitization transactions through the transfer of loans and credits from its portfolio to different securitization funds, where, as a consequence of conditions agreed to transfer these assets and of the information on section two of the present notes to the financial statements, Administrators understand that the Group has kept risks and substantial advantages.

The chart below shows a detail of balances registered on the enclosed balance sheets at December 31, 2013 and 2012, associated to these transactions:

Asset Securitization Fund (in thousand Euros)	2013	2012
UCI 10	161,365	172,643
UCI 11	239,446	252,732
UCI 12	333,245	347,679
UCI 14	614,721	649,780
UCI 15	717,335	751,745
UCI 16	1,034,704	1,090,497
UCI 17	896,203	939,364
UCI 18	1,048,311	1,135,640
TOTAL	**5,045,330**	**5,340,080**

On March 2009, the Group sold to the UCI 19 securitization fund its portfolio's mortgage and personal loans, which total value amounted to 1,029,000 thousand Euros and which represented 100% of the principal and ordinary interests of each one of the loans sold. The securitization funds, through its Managing Entity, issued Mortgage Securitization Bonds and assets for an amount of 1,029,000 thousand Euros. Such securitized bonds have been re-purchased and, therefore, continue being registered on the balance sheet, since the transaction's risks and profits have not been transferred in this case. During 2011, the Group, with the agreement of its shareholders and Sociedad Gestora del Fondo de Titulización, liquidated this securitization fund.

On February 2008, the Group sold mortgage and personal loans from its portfolio to the securitization fund UCI 18, with the total amounts coming to 1,723,000 thousand Euros respectively, and which represented 100% of the principal and ordinary interest for each of the loans sold. Through the management company, the Securitization Funds issued Mortgage and Assets Securitization Bonds for amounts of 1,723,000 thousand Euros. Such securitized bonds have been re-purchased and, therefore, securitized loans continue being shown on the balance sheet since, in this case, risks and benefits of the transaction have not been transferred.

The investee UCI E.F.C. has subscribed with Genworth Financial Mortgage Insurance Limited, Branch in Spain ("Genworth") a global mortgage loan insurance policy which covers certain loans granted by UCI E.F.C. and, among them, to loans securitized through their grouping in asset securitization funds UCI 11, FTA, UCI 14, FTA, UCI 15, FTA, UCI 16, FTA and UCI 17, FTA (the "Securitization Funds").

At the end of 2008, UCI E.F.C. and Genworth agreed to expedite and outsource the payment of claims to be paid by Genworth to policyholders through a deposit constituted by Genworth in an account owned by UCI E.F.C., limiting the responsibility of Genworth with regards to UCI E.F.C. under the policy to the deposit balance on such account, but not with regards to Securitization Funds, to which Genworth shall continue paying, as insurer, the totality of indemnities agreed in case of claim, regardless of the commitment of UCI E.F.C. to contribute with funds to the deposit account in order to re-establish a minimum balance in case indemnities to be paid by Genworth decreased below a certain amount (with a low occurrence probability according to the stress tests performed by the UCI Group). Only with regards to securitized loans, UCI E.F.C. and Genworth renewed and amended the insurance policy (under acceptance of Santander de Securitization, S.G.F.T, S.A. as entity managing the Securitization Funds) to regulate an anticipation mechanism in the payment of indemnities for

claims as per certain write-off schedules agreed for each Securitization Fund.

17. NON-CURRENT ASSETS HELD FOR SALE

This heading contains the tangible assets represented by foreclosed assets in respect of unpaid loans that have been claimed through legal procedures.

The movement on these assets during 2013 and 2012 was the following:

	2011	Additions	Write offs	2012	Additions	Write offs	2013
Foreclosure estates	434,123	212,667	-136,232	510,558	145,583	-128,719	527,422
Provisions foreclosure estates	-55,683	-90,283	32,813	-113,153	-55,358	40,818	-127,693
	378,441			397,405			399,729

The sale of estates in 2013 has implied losses on the net book value by 7,453 thousand Euros (13,126 thousand Euros in 2012). This amount has been booked in the caption "Profit (loss) of non-current assets held for sale not classified as interrupted operations" of the income statement, including the net result from sales, which includes the result of sales as well as allocations and recoveries of provisions from non-current assets held for sale.

The quantitative information regarding granted assets at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2013		2012	
	Accounting entry value	Coverage	Accounting entry value	Coverage
Real estate assets originated from financing to construction and real estate development companies	17,141	(6,076)	22,725	(9,004)
Finished buildings: housing or others	13,388	(4,428)	19,614	(7,516)
Buildings under construction: housing or others	942	(252)	566	(252)
Land: urbanized land or others	2,811	(1,396)	2,545	(1,236)
Real estate assets originated on mortgage financing to families to acquire houses	510,281	(121,617)	487,833	(104,148)
Remaining foreclosure real estate assets	-	-	-	-
Equity instruments, participations and financings to non-consolidated companies holding such assets	-	-	-	-

The classification of foreclosed assets, at December 31, 2013 and 2012, based on their nature and permanence in the balance sheet, is the following:

2013	Less than 3 years	More than 3 years	Total
Finished buildings	392,006	131,663	523,669
Buildings under construction	942	-	942
Land	2,811	-	2,811

2012	Less than 3 years	More than 3 years	Total
Finished buildings	398,153	109,294	507,447
Buildings under construction	566	-	566
Land	2,545	-	2,545

When clearing assets held on the balance sheet, Royal Decree 2/2012 has been applied, considering appraisals performed by independent third parties. The valuation methods used on appraisals are described on Order ECO/0805/2003 of 27 March, on valuation standards for estates and certain rights for financial purposes, reviewed by Order EHA/3011/2007, of 4 October.

During 2013 and 2012, as well as in previous years, the Group has carried out certain selling operations for non-current assets held for sale and disposition groups where it has financed the purchaser for the amount necessary to perform the acquisition. Loans granted by the Group, during 2013, to finance this kind of operations amounted to 62,546 thousand Euros (84,014 thousand Euros during 2012). The outstanding balance of this kind of financing at December 31, 2013 and 2012 amounted to 440,405 and 386,589 thousand Euros, respectively. The average percentage financed for operations of this kind, outstanding at December 31, 2013 and at December 31, 2012, corresponds to the one established by the Group on concession policies on the credit risk.

18. TANGIBLE FIXED ASSETS

The detail of these headings in the enclosed consolidated balance sheets at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2011	Additions	Write offs	2012	Additions	Write offs	2013
Assets in own use	25,054	414	-	25,054	742	-	25,796
Accumulated depreciation on assets in own use	(24,053)	(686)	-	(24,053)	(496)	-	(24,549)
	1,912			1,001			1,247

The amount of fully-depreciated elements accounts for 14,003 thousand Euros (13,529 thousand Euros in 2012).

Additionally, there is a building acquired in 2012, classified as real estate investment, for an amount of 921 thousand Euros, corresponding to houses aimed to be rented.

On November 27, 2013, the real estate asset was sold, registering losses in the consolidated income statement by 5 thousand Euros.

19. TAX ASSETS AND LIABILITIES

The detail of these headings in the enclosed consolidated balance sheets at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	Asset		Liability	
	2013	2012	2013	2012
Current taxes	2,635	1,596	893	1,238
Deferred taxes	57,757	45,173		-
On commissions	114	147		-
On derivatives	10,797	18,087		-
On assets available for sale	20,484	-		-
Provisions	26,362	26,939		
	60,392	46,769	893	1,238

As a consequence of the Corporate Income Tax regulations applicable to the Group, certain differences arose in the financial years 2013 and 2012 between accounting and tax criteria recorded in deferred taxes when calculating and recognizing the corresponding Corporate Income Tax.

20. OTHER ASSETS AND LIABILITIES

The detail of Other assets at December 31, 2013 and 2012 mainly includes the variable commission accrued by each Securitization fund as an operative result of such Fund, and calculated as the difference between income and expenses, based on the principle of accrual accounting criterion applicable by the Group on its Balance.

The cancellation of the writing off of assets of Funds UCI 10 to 17 is translated on a change of calculation criterion for the results of such Funds. The incorporation of the variable accrued and unpaid commission by each Securitization fund to consolidated financial statements implies retroactively registering such fund's operative results. This fact leads to the registration, at December 31, 2013, of an asset by approximately 415 million Euros (384 million Euros at December 31, 2012), related to the variable commission payable for all securitization funds which assets have been incorporated to the consolidated Balance.

On the basis of prudence criteria, applied for assets granted or received as payment of debts included on securitization funds, criteria contemplated on Circular 4/2004 which are fully applied by UCI to the entire asset portfolio on its balance sheet, Administrators estimate that such amount will be recovered on coming years.

The principle applicable by UCI for each fund which assets continue being written off from the balance sheet is the cash criterion. Payment factors for these funds' variable commissions are determined by operative functioning standards defined on the corresponding issuance leaflets for such funds.

Also, this caption includes balances booked as provision for a total amount of 1,399 thousand Euros (542 thousand Euros in 2012) and which provision is included under caption of provision for liabilities and charges on the enclosed consolidated financial statements.

The detail of Other Liabilities at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2013	2012
Accruals	20,239	19,837
Other concepts	12,920	20,685
TOTAL	33,159	40,522

Information on payment deferrals to suppliers

At December 31, 2013 and 2012, the amount payable to suppliers for trading transactions which present a payment deferral over the legally-established term (60 and 75 days for 2013 and 2012, respectively), as well as the detail of payments performed during 2013 and 2012, is the following:

	2013		2012	
	Amount	% *	Amount	% *
Within the legal term	37,375	100%	31,969	100%
Rest				
Total payments	37,375	100%	31,969	100%
Exceeded weighted average payment (days)	15		15	
Deferrals which exceed the legal term at closing date			.	

*Percentage on the total amount.

21. FINANCIAL LIABILITIES AT AMORTIZED COST

The detail in thousands of Euros at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2013	2012
Loans and advances to credit institutions	8,445,754	8,105,309
Deposits from other creditors Issued interests	3,544,087	4,265,232
Subordinated liabilities	80,282	80,593
	12,070,123	12,451,134

The detail of financial liabilities at amortized cost as per their residual term at December 31, 2013 and 2012 is the following:

	2013	2012
Up to 3 months	6,467,235	6,778,009
Between 3 and 6 months	742,075	733,600
Between 6 months and 1 year	180,975	167,700
Over 1 year	1,055,469	426,000
	8,445,754	8,105,309

In 2013, interest rates of live financial liabilities ranged between 0.565% and 2.719%.

In 2012, interest rates of live financial liabilities ranged between 0.577% and 3.026%.

The caption "Deposits from other creditors – issued interests", for an amount of 3,544,087 and 4,265,116 thousand Euros at December 31, 2013 and 2012, respectively, includes 5,283,974 and 5,566,403 thousand Euros, respectively, which correspond to the counterpart of securitizations subsequent to January 1, 2004, for which the risk has not been significantly transferred and, thus, have not been written off from the enclosed balance sheet (see Note 2). This amount is net of bonds issued for securitization funds acquired by the Group for a global amount of 1,739,887 and 1,301,016 thousand Euros at December 31, 2013 and 2012, respectively.

During 2013, the Group has carried out several repurchases of securitization bonds of UCI Funds 10-17 through the invitation of all holders of securitization funds to present offers for the sale of their bonds.

Once the term is completed, the entity decided, according to terms established in the invitation, to accept the purchase of securitization bonds, for a total nominal amount of 561,114 thousand Euros.

The liquidation of the purchase of securitization bonds has generated gross capital gains by 103,820 thousand Euros, booked under the caption "Results from financial operations (net)" of the consolidated profit and loss account of 2013.

The purpose of this operation was to improve the liability's management and to strengthen the entity's balance, as well as to provide liquidity to securitization bonds' holders.

The detail of subordinated liabilities and their main conditions at December 31, 2013 is the following:

				Thousands of Euros		
Financial entity	**Due Date**	**Interest rate**	**Instalments**	**Non-current liability**	**Current liability**	**Total**
BS	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	17,500	68	17,568
BS	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	10,000	31	10,031
BS	30/05/2023	Euribor + 3.75	Half-yearly	12,500	42	12,542
BNP Paribas	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	3,500	13	3,513
BNP Paribas	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	2,000	6	2,006
BNP Paribas PF	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	14,000	53	14,053
BNP Paribas PF	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	8,000	25	8,025
SAGIP	30/05/2023	Euribor + 3.75	Half-yearly	12,500	42	12,542
Total				**80,000**	**282**	**80,282**

The detail of subordinated liabilities and their main conditions at December 31, 2012 was the following:

				Thousands of Euros		
Financial entity	**Due Date**	**Interest rate**	**Instalments**	**Non-current liability**	**Current liability**	**Total**
SCF	31/03/2013	Euribor + 0.85	Annual	6,000	104	6,104
SCF	28/06/2014	Euribor + 0.60	Annual	6,500	61	6,561
BS	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	17,500	95	17,595
BS	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	10,000	39	10,039
BNP Paribas	31/03/2013	Euribor + 0.85	Annual	1,200	21	1,221
BNP Paribas	28/06/2014	Euribor + 0.60	Annual	1,300	12	1,312
BNP Paribas	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	3,500	18	3,518
BNP Paribas	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	2,000	8	2,008
BNP Paribas PF	31/03/2013	Euribor + 0.85	Annual	4,800	83	4,883
BNP Paribas PF	28/06/2014	Euribor + 0.60	Annual	5,200	49	5,249
BNP Paribas PF	27/07/2015	Euribor + 0.55	Half-yearly	14,000	73	14,073
BNP Paribas PF	29/02/2016	Euribor + 0.55	Half-yearly	8,000	31	8,031
Total				**80,000**	**593**	**80,593**

These loans are subordinated in nature for the purpose of their inclusion in the calculation of the UCI Group's net equity and may not be amortized or reimbursed in advance without prior authorization from the Bank of Spain. These loans have a maturity of 10 years have been granted by the Shareholders or entities related with them.

22. ASSET AND LIABILITY HEDGING DERIVATIVES

These captions on the consolidated balance sheets at December 31, 2013 and 2012 break down as follows:

Thousands of Euros	2013		2012	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
Cash flow hedges	-	37,444	-	62,558
	-	37,444	-	62,558

Cash flows hedges are used to reduce the variability of cash flows (allocable to interest rate) generated by hedged elements. In these hedges, the variable interest rate of liability elements hedged at fixed interest rate is transformed, using interest rate derivatives.

The breakdown by currency, due dates and notional amounts of the captions Liability hedge derivatives of the consolidated balance sheets at December 31, 2013 and 2012 is the following:

In thousands of Euros	2013		2012	
	Assets	Liabilities	Assets	Liabilities
By currency:				
In Euros	-	37,444	-	62,558
	-	37,444	-	62,558

In thousands of Euros	2013	2012
Interest rate swaps	37,444	62,558

2013

In thousands of Euros	Up to 1 year	Between 1 and 5 years	Over 5 years	Total
Interest rate swaps	37,444	-	-	37,444

2012

In thousands of Euros	Up to 1 year	Between 1 and 5 years	Over 5 years	Total
Interest rate swaps	62,558	-	-	62,558

The detail of the balance on the caption Liabilities' Hedging Derivatives on the balance sheets at December 31, 2013 is the following

2013

In thousands of Euros	Notional Value	Fair value	
		Asset	Liability
Other operations on interest rates:			
Financial swaps	6,100,075	-	37,444

The detail of the balance on the caption Liabilities' Hedging Derivatives on the balance sheets at December 31, 2012 was the following:

2012

In thousands of Euros	Notional Value	Fair value	
		Asset	Liability
Other operations on interest rates:			
Financial swaps	4,757,750	-	62,558

The notional amount of contracts of Hedging derivatives on assets and liabilities does not imply the risk assumed by the Group since their net position is obtained from the compensation and/or combination of such instruments.

23. ADJUSTMENTS FOR NET EQUITY VALUATION

The detail of this caption on the consolidated balance sheets at December 31, 2013 and 2012 is the following:

In thousands of Euros	2013	2012
Financial assets held for sale:		
Debt securities	-	-
Cash flow hedges	(25,190)	(42,303)
Other valuation adjustments	-	-
	(25,190)	**(42,203)**

The balance included under Financial assets held for sale corresponds to the net amount of those variations in fair value on financial instruments designed as instruments of such coverage on the portion where such coverage is considered as efficient. Their movement during 2013 and 2012 is the following:

In thousands of Euros	2013	2012
Opening balance	-42,203	-37,301
Additions	17,013	-4,902
Withdrawals	-	-
	-25,190	**-42,203**

24. EQUITY

The share capital at December 31, 2013 and 2012 amounts to 98,019 thousand Euros, and it is represented by 37,555 thousand registered shares with a nominal value of 2.61 Euros each, issued, subscribed and fully paid up.

The composition of Shareholders at December 31, 2013 and 2012 is as follows:

Banco Santander S.A.	50
BNP Paribas Personal Finance S.A. (France)	40
BNP Paribas, S.A. (France)	10

Legal Reserve

In accordance with the Revised Text of the Capital Corporation Act, entities that obtain profits in a financial year are to transfer 10% of the profit for the year to the Legal Reserve. Such transfers are to be made until the Legal Reserve reaches at least 20% of the paid-up share capital. The Legal Reserve may be used to increase share capital to the extent that its balance is in excess of 10% of the share capital once increased. Until it exceeds 20% of share capital, the Legal Reserve may only be used to compensate losses provided that there are no other reserves available that are sufficient to cover this purpose.

Determination of net equity

As a consequence of the application of the accounting reporting criteria established by the Bank of Spain, the balances for the following headings have to be considered for determining the Group's net equity at December 31, 2013 and 2012:

	2013	2012
Basic equity	441,641	436,807
Second-category equity	79,769	56,949
Deductions basic and second-category equity	-	-
	521,420	493,756
Minimum requirements	**485,843**	**468,610**

For the purposes of calculating net equity, the Group presents information that is individual and aggregated with the UCI, S.A. Group Company, in compliance with currently applicable regulations. The calculation of net equity is made by the companies that make up its scope of consolidation.

The compliance with minimum equity in Credit Entities in Spain, both individually and at consolidated group level, is established Circular 3/2008 of Bank of Spain, modified by Circular 9/2010 of December 22, on the determination and control of minimum equity, and Circular 4/2011 of November 30, on equity determination and control.

At December 31, 2013 and 2012, computable individual and Group equity, which where appropriate are calculated on a consolidated basis, exceed the minimum requirements of the abovementioned standard.

Reserves of the Parent Company and Consolidated Companies

The Parent Company's reserves correspond to retained results or losses not compensated from prior years and the positive difference on first consolidation (1989). Reserves in Companies consolidated under the full consolidation method correspond to retained results or losses not compensated from prior years in subsidiaries.

Its variation has been the following:

	Balance 2011	Variation in the year	Other variation	Balance 2012	Variation in the year	Other variation	Balance 2013
Parent company	19,203	769	-	19,972	1,927	44	21,943
Consolidated companies	273,850	34,290	-	308,140	9,089		317,229
Companies on equity method consolidation							
	293,053			328,112			339,172

Non-controlling interests

The variation was as follows:

	Balance 2011	Variation in the year	Balance 2012	Variation in the year	Balance 2013
Comprarcasa Servicios Inmobiliarios, S.A.	47	(3)	44	(44)	-
Base Central S.A.	-	-	-	-	-
	47	(3)	44	(44)	-

25. BALANCES AND TRANSACTIONS WITH GROUP COMPANIES

The balances with Group Companies at December 31, 2013 and 2012 are the following:

	2013	2012
Loans and receivables-loans and advances to credit institutions		
Santander	25,300	19,669
BNP Paribas Securitizations	26,628	29,835
Receivable Fondos de Titulización Gestora	414,474	384,115
Financial liabilities at amortized cost		
Santander	4,249,903	4.064,009
BNP Paribas	4,229,186	4,062,084
Santander CF	-	12,665
BNP Paribas PF	22,078	32,236
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	12,542	-
Financial expenses – loans		
BNP Paribas	25,699	45,803
Santander CF	83	248
Santander	32,400	42,809
BNPP PF	275	616
Societe Anonyme de Gestion D'Investissements et de Participations (SAGIP)	304	-
Net financial result - Financial instruments		
Expenses swaps Santander	14,063	19,375
Expenses swaps BNP Paribas	21,284	29,636
Expenses CMS BNP Paribas	999	4,021
Expenses CMS Santander	245	1,808
Financial income		
Santander	71	899
BNP Paribas	2	16
Fee and commission income		
Santander	68	268

26. TAX POSITION

The Group has open for tax audit the tax years 2010 to 2013, both inclusive, in respect of all the taxes applicable to the Group, with the exception of Corporation Tax, which is open for inspection as from the year 2009.

The tax returns involved cannot be considered to be definitive until they have been verified by the Administration or until four years have elapsed since their date of filing.

In 2006, the Tax Authorities transferred a provisional liquidation to the Group's Parent Company, UCI SA, of the added value tax.

In the first quarter of 2012, the litigation's resolution was received, paying the amount included on the caption of provision for liabilities and charges of the enclosed consolidated balance sheet at December 31, 2011.

The UCI Group settles Corporation Tax for the financial years 2013 and 2012 under the consolidated taxation base, in accordance with the provisions of the Ministerial Order of October 3, 1992, without the incorporation of Comprarcasa, Rede de Serviços Imobiliários, S.A., COMPANHIA PROMOTORA UCI and UCI–Mediação de Seguros Unipessoal Lda.

The reconciliation between the accounting results for the financial years 2013 and 2012 and the prior tax base for Corporate Income Tax is as follows.

The calculation for the tax charge payable is the following:

	2013	2012
Accounting result before tax	-13,426	-12,996
Results for dependent companies not included in the tax consolidation	2,980	1,000
Consolidated accounting result before tax	-10,446	-11,996
Permanent differences	-183	-74.934
Temporary differences	20,666	-
Tax assessment basis	10,037	-86,930
Compensation of tax assessment bases	-2,509	
Tax instalment	2,259	-26,079
Others	48	-
Securitization funds' integration effect	2,307	-
CIT interim payments	-3,210	-535
Tax payable	-903	-535

The calculation of tax expense is the following:

	2013	2012
Accounting result before tax	-13,426	-12,996
Results for dependent companies not included in the tax consolidation	2,980	1,000
Accounting result before tax for the consolidated Group	-10,446	-11,996
Permanent differences	-183	-74,934
Total	-10,629	86,930
	-26,079	-26,079
Tax expense	-3,189	-26,079
CIT previous years	-1,016	1,344
Temporary differences	-14,284	726
Tax expense	-18,489	-24,009

The Group has capitalized incurred tax losses, since the Business Plan expects obtaining gains at short and mid terms after a period registering significant provisions on the credit and estates portfolios.

27. CONTINGENT COMMITMENTS

This caption at December 31, 2013 and 2012 is detailed as follows:

	2013	2012
COMMITMENTS		
Commitments – available by third parties	12,065	35,001
For other residing sectors	12,065	35,001

At December 31, 2013 and 2012, there are no contingent commitments in addition to the above. On both dates, amounts available by third parties are not subject to any restriction.

28. INTERESTS AND SIMILAR YIELDS

The detail of this consolidated income statement heading for the financial years ended December 31, 2013 and 2012 is as follows:

	2013	2012
Loans and advances to credit institutions	73	915
Loans and advances to other debtors	305,671	360,630
Doubtful assets	43,811	69,330
Other interests	11,468	33,681
	361,023	464,556

29. INTERESTS AND SIMILAR CHARGES

The detail of this consolidated income statement heading for the financial years ended December 31, 2013 and 2012 is as follows:

	2013	2012
Loans and advances to credit institutions	82,802	131,321
Other interests	49,342	92,250
	132,144	223,571

30. PERSONNEL EXPENSES

The composition of this heading in the enclosed consolidated income statement is as follows:

	2013	2012
Wages and salaries	25,846	25,927
Contributions to Social Security	7,723	8,942
	33,569	34,869

The average number of the Group's employees, distributed by categories and gender, at December 31, 2013 and 2012, has been the following:

	2013			2012		
	Male	**Female**	**Total**	**Male**	**Female**	**Total**
Group III						
A	94	162	256	96	158	254
B	59	64	123	48	51	99
C	57	82	139	76	81	157
Group II						
A	9	11	20	9	10	19
B	5	-	5	5	-	5
C	45	52	97	47	55	102
Group I						
A	20	3	23	20	5	25
B	26	4	30	27	4	31
C	10	13	23	10	15	25
Other						
Total	325	391	716	338	379	717

31. OTHER ADMINISTRATION OVERHEADS

The composition of this heading in the enclosed consolidated income statement is as follows:

	2013	**2012**
On properties, installations and materials	5,928	6,618
Information technology	1,029	1,131
Publicity and Development	3,261	2,763
Legal and lawyers' costs	4,864	4,386
Insurance premiums	293	249
Sub-contracted administrative services	2,389	3,204
Local levies and taxes	8,312	7,547
Other charges	18,554	15,459
	44,630	41,357

32. EXPLANATION ADDED FOR TRANSLATION TO ENGLISH

These consolidated financial statements are presented on the basis of the regulatory financial reporting framework applicable to the Group (see Note 2). Certain accounting practices applied by the Group that conform to that regulatory framework may not conform to other generally accepted accounting principles and rules.

4

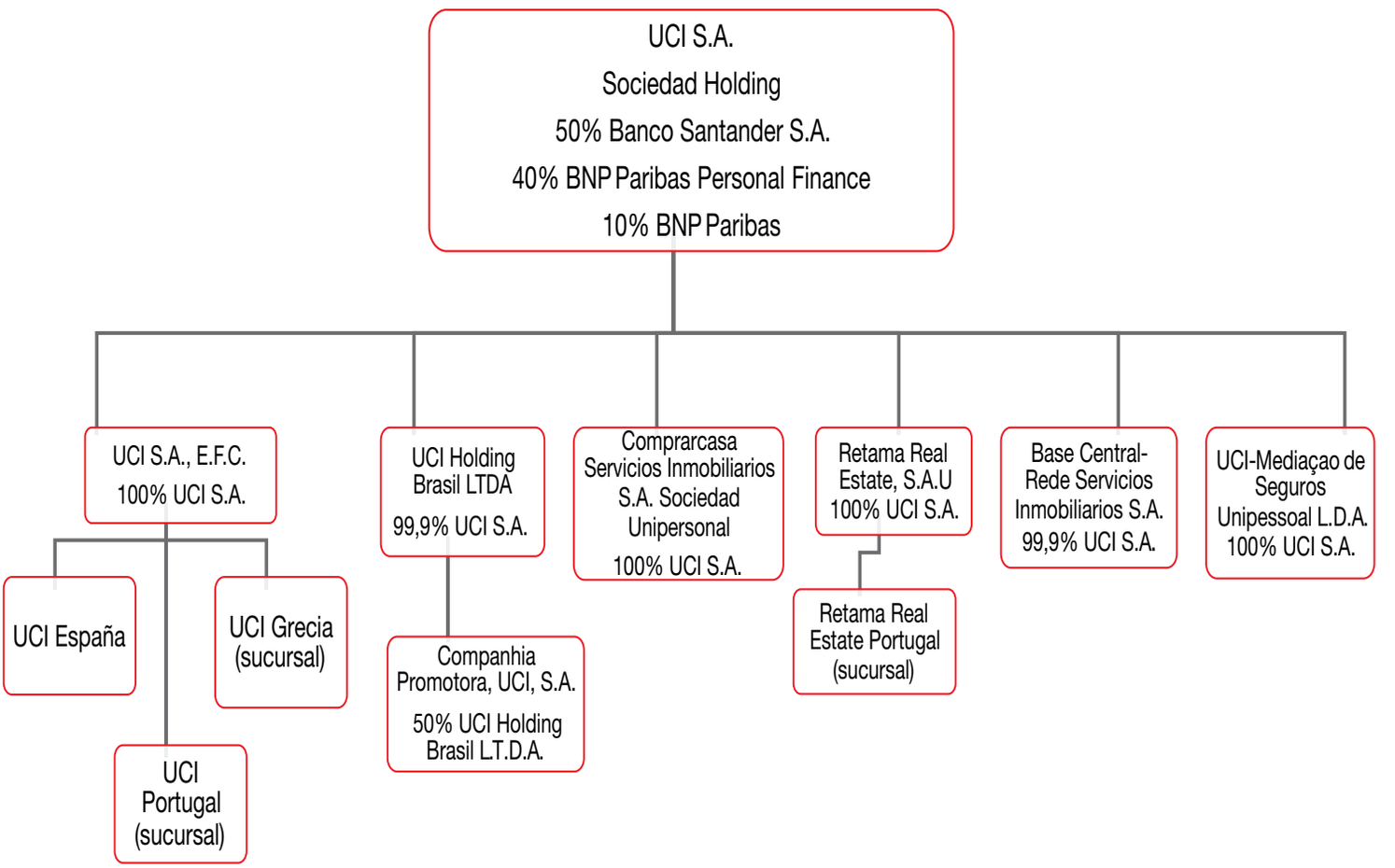
Estructura Organizativa Grupo UCI
Consejos de Administración
Grupo UCI. Comité de Dirección y Comité Ejecutivo
UCI Portugal. Comité de Dirección y Comité Ejecutivo
UCI Grecia. Comité Ejecutivo
Companhia Promotora UCI. Comité Ejecutivo
Relación de Oficinas UCI
Internet

UCI Group Organizational Structure
Boards of Directors
UCI Group. Management Committee and Executive Committee
UCI Portugal. Management Committee and Executive Committee
UCI Grecia. Executive Committee
Companhia Promotora UCI. Executive Committee
List of UCI Branch Offices
Internet

ESTRUCTURA ORGANIZATIVA GRUPO UCI A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

UCI Group Organizational Structure at December 31, 2013

Grupo UCI: Sociedades Filiales, Participadas y Sucursales 2013
UCI Group: Affiliated and Subisidiaries Entities and Branches 2013



U.C.I., S.A.

Presidente - Chairman
Matías Rodríguez Inciarte
Vicepresidente segundo de Banco Santander
Second Vice Chairman of Banco Santander

Consejero – Member of the Board
José María Espí Martínez
Director General de Riesgos de Banco Santander
Risk Executive Vice President of Banco Santander

Consejero - Member of the Board
Thierry Laborde
Consejero Delegado de BNP Paribas Personal Finance
Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance

Consejero - Member of the Board
Alain Van Groenendael
Subdirector General BNP Paribas Personal Finance
Deputy Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración – Secretary of the Board
Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI
Head of Legal Department and Compliance Officer of UCI

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

Presidente - Chairman
José María Espí Martínez
Director General de Riesgos de Banco Santander
Risk Executive Vice President of Banco Santander

Consejero - Member of the Board
Thierry Laborde
Consejero Delegado BNP Paribas Personal Finance y miembro del Comité Ejecutivo del Grupo BNP Paribas
Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance and Member of the BNP Paribas Group Executive Committee

Consejero - Member of the Board
Alain Van Groenendael
Subdirector General BNP Paribas Personal Finance
Deputy Chief Executive Officer of BNP Paribas Personal Finance

Secretario del Consejo de Administración - Secretary of the Board
Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI
Head of Legal Department and Compliance Officer of UCI

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Board of Directors at December 31, 2013

Comprarcasa Servicios Inmobiliarios S.A.

Presidente - Chairman
Roberto Colomer Blasco
Director General de UCI
Chief Executive Officer of UCI

Consejero – Member of the Board
José Manuel Fernández Fernández
Subdirector General Área Comercial de UCI
Chief Operating Officer Sales Area of UCI

Consejero – Member of the Board
Philippe Laporte
Subdirector General Financiero, Tecnología y Clientes de UCI
Chief Operating Officer Financial, IT & Customer Service of UCI

Consejero – Member of the Board
José Antonio Borreguero Herrera
Director de Informática de UCI
IT Manager of UCI

Consejero – Member of the Board
Jaime Cabrero García
Presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria
Chairman of Council of Spanish Associations of Real Estate Agents

Consejero – Member of the Board
Fernando García Erviti

Consejero - Secretario del Consejo – Member-Secretary of the Board
Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer de UCI
Head of Legal Department and Compliance Officer of UCI

CCPT – Comprarcasa, Rede Servicios Inmobiliarios S.A.

Presidente - Chairman
Roberto Colomer Blasco
Director General UCI
Chief Executive Officer of UCI

Consejero – Member of the Board
Pedro Megre
Director General UCI Portugal
General Manager of UCI Portugal

Consejero – Member of the Board
Luis Mário Nunes
Director General de Comprarcasa Portugal
General Manager of Comprarcasa Portugal

Consejero – Member of the Board
Luis Carvalho Lima
Presidente de la Dirección Nacional de APEMIP
Chairman of National Board of Directors of APEMIP

Consejero – Member of the Board
Vasco Morgadinho dos Reis
Vice Presidente de la Dirección Nacional de APEMIP (asesor)
Vice-Chairman of National Board of Directors of APEMIP (advisor)

Secretario del Consejo – Secretary of the Board
Manuel Alberto Lourenço Caldas
Responsable de Asesoría Jurídica de UCI Portugal
Head of Legal Department of UCI Portugal

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN A 31 DE DICIEMBRE DE 2013

Board of Directors at December 31, 2013

UCI Holding Brasil L.T.D.A.

Director General – General Manager
Eric Klesta
Subdirector General de UCI
Chief Operating Officer of UCI

Administrador de la Sociedad- Company Manager
Luis Felipe Carchedi
Director de Operaciones de UCI Brasil
Operations Director UCI Brazil

Companhia Promotora, U.C.I., S.A.

Presidente – Chairman
Jose Antonio Carchedi

Vicepresidente – Vice Chairman
Roberto Colomer Blasco
Director General UCI
Chief Executive Officer of UCI

Consejero – Member of the Board
Eric Klesta
Subdirector General de UCI
Chief Operating Officer of UCI
Director General de UCI Holding Brasil L.T.D.A.
General Manager UCI Holding Brasil L.T.D.A.

Administrador de la Sociedad – Company Manager
Luis Felipe Carchedi
Director de Operaciones UCI Brasil
Operations Director UCI Brazil

GRUPO UCI. COMITÉ DE DIRECCIÓN Y EJECUTIVO*

UCI Group. Management and Executive Committee

Comité de Dirección
Management Committee

Roberto Colomer Blasco
Director General
Chief Executive Officer

José Manuel Fernández Fernández
Subdirector General Área Comercial
Chief Operating Officer Sales Area

Eric Klesta
Subdirector General y Director General de UCI Holding Brasil L.T.D.A.
Chief Operating Officer and General Manager of UCI Holding Brasil L.T.D.A.

Philippe Laporte
Subdirector General Financiero, Tecnología y Clientes
Chief Operating Officer Financial, IT & Customer Service

Ángel Aguilar Otero
Director de RRHH
Head of Human Resources

Rodrigo Malvar Soto
Director de Riesgo
Risk Manager

Olivier Rodríguez
Director Intervención General
Finance Manager

Comité Ejecutivo
Executive Committee

Anabel del Barco del Barco
Directora de Canal Directo
Direct Channel Manager

José Antonio Borreguero Herrera
Director de Informática
IT Manager

Eduardo Isidro Cortina Romero
Director de la Asesoría Jurídica y Compliance Officer
Secretario del Consejo de Administración
Head of Legal Department and Compliance Officer
Secretary of the Board of Directors

Fernando Delgado Saavedra
Director de Marketing
Marketing Manager

Francisco José Fernández Ariza
Director General de Comprarcasa España
General Manager of Comprarcasa España

Cecilia Franco García
Directora de Clientes
Head of Customer Service

José García Parra
Director Comercial
Commercial Manager

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal
General Manager of UCI Portugal

Tomás Luis de la Pedrosa Masip
Director de Control Interno
Head of Internal Control

Miguel Ángel Romero Sánchez
Director Área de Recuperaciones
Debt Collection Manager

* A fecha de publicación • To published

UCI PORTUGAL. COMITÉ DE DIRECCIÓN Y EJECUTIVO*

UCI Portugal. Management and Executive Committee

Pedro Megre
Director General
General Manager
Comité de Dirección. Management Committee

Greg Delloye
Director de Riesgo y Financiero
Risk and Finance Manager
Comité de Dirección. Management Committee

José Portela
Director de Clientes
Customer Service Manager
Comité de Dirección. Management Committee

Carlos Vintem
Director Comercial y Marketing
Commercial and Marketing Manager
Comité de Dirección. Management Committee

Luis Nunes
Director General Comprarcasa
General Manager of Comprarcasa Portugal

Pedro Pereira
Director de Marketing
Marketing Manager

UCI GRECIA. COMITÉ EJECUTIVO*

UCI Greece. Executive Committee

Pedro Megre
Director General de UCI Portugal
General Manager UCI Portugal

Aris Arvanitakis
Director General
General Manager

Dylan Boyle
Director de Recuperaciones
Debt Collection Manager

Thanasis Diorelis
Director de Prevención y Comercialización de Inmuebles
Prevention & Property Sales Manager

Thanasis Philippou
Director Financiero
Finance Manager

* A fecha de publicación • To published

COMPANHIA PROMOTORA UCI S.A. COMITÉ EJECUTIVO*

Companhia Promotora UCI S.A. Executive Committee

Luis Felipe Carchedi
Director de Operaciones
Operations Director

Eric Klesta
Director Comercial y Financiero
Sales and Finance Director

* A fecha de publicación ● To published

RELACIÓN DE OFICINAS UCI

List of UCI Branch Offices

ESPAÑA• SPAIN
Servicios Centrales • Head Office
Retama 3, 7ª - Edificio Ejesur-
28045 Madrid
Tel.: 91 337 37 37
Fax: 91 337 37 38

ANDALUCÍA

ALMERÍA
General Tamayo, 1 - 2ª plta.
04004 Almería
Fax: 95 095 10 51

CÓRDOBA
Pza. de las Tendillas, nº 5 - 1º
14002 Córdoba
Fax: 957 78 05 03

JEREZ
Marqués Casa Domecq, 15 - 1ºA
11403 Jerez de la Frontera - Cádiz
Fax: 956 92 19 97

MÁLAGA
Trinidad Grund, 37 - 1º
29001 Málaga
Fax: 95 123 21 30

MÁLAGA COSTA DEL SOL
Trinidad Grund, 37 - 1º
29001 Málaga
Fax: 95 123 21 31

SEVILLA CENTRO
Avda. Ramón y Cajal, s/n. 4ª - Módulo 15
Edificio Viapol, portal A
41018 Sevilla
Fax: 95 432 33 70

SEVILLA OESTE
Avda. Ramón y Cajal, s/n. 4ª - Módulo 15
Edificio Viapol, portal A
41018 Sevilla
Fax: 95 432 33 72

ARAGÓN

ZARAGOZA
Coso, 51 - 2º
50001 Zaragoza
Fax: 976 36 08 87

ASTURIAS
Celestino Junquera, 2 - Ofic.17
33202 Gijón - Asturias
Fax: 984 24 05 52

BALEARES
Pza. del Olivar, 1 - 1º
07002 Palma de Mallorca
Fax.: 971 57 05 76

CANARIAS
Venegas, 2, 1ª plt., oficina 8, 9 y 10
35003 Las Palmas de Gran Canaria
Fax: 928 98 07 22

CATALUÑA

BARCELONA CENTRO
Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 93 29

BARCELONA SUR
Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 93 27

CATALUÑA NORTE
Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 95 50

CATALUÑA SUR
Avda. Gran Vía de Hospitalet, 16 - 18, 4º A
Edificio Nova Gran Vía
08902 Hospitalet del Llobregat - Barcelona
Fax: 93 396 93 26

GALICIA
Colón, 33-35 - 5º B
36201 Vigo - Pontevedra
Fax: 986 16 55 96

MADRID

MADRID CORREDOR DEL HENARES
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 83

MADRID BROKER CENTRAL
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 35 15

MADRID CASTELLANA
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 87

MADRID NORTE
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 90

MADRID OESTE
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 89

MADRID CENTRO
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 93

MADRID SUR
Retama 3, 13ª - Edificio Ejesur
28045 Madrid
Fax: 91 141 32 55

MURCIA
Gran Vía Escultor Francisco Salzillo, 11 - 1ª plt. Dcha.
30004 Murcia
Fax: 968 97 05 57

VALENCIA

ALICANTE
Avda. Maisonave, 19 - 4ºA
03003 Alicante
Fax: 965 99 08 30

VALENCIA
Colón, 60, 6ª plta., letras C y D
46004 Valencia
Fax: 96 112 82 09

RELACIÓN DE OFICINAS UCI

List of UCI Branch Offices

PORTUGAL
Servicios Centrales • Head Office
Avenida Eng. Duarte Pacheco
Torre 1, 14º. Amoreiras
1070-102 Lisboa
Tel.: 21 383 50 00
Fax: 21 383 50 98

LISBOA
Avenida Eng. Duarte Pacheco
Torre 1, 14º. Amoreiras
1070 - 102 Lisboa
Tel.: 213 835 050
Fax: 213 835 051

OPORTO
Praça Do Bom Sucesso Nº 123/131, Edif. Peninsula, 3º
Andar Sala 306
4150-146 - Porto
Tel.: 226 198 230
Fax: 226 163 016

ALMADA
Rua Galileu Saúde Correia, 7b, Piso-1 Dto
2800-691 Almada
Tel.: 212 269 911
Fax: 212 249 456

OEIRAS
Taguspark, Parque De Ciência e Tecnologia, Núcleo
Central 100, Sala 76
2470-122 Oeiras
Tel.: 214 849 640
Fax: 214 840 590

ALGARVE
Av. Vilamoura XXI, Edifício Portal, Bloco B, 1º D e E,
Vilamoura
8125-406 Quarteira
Tel.: 289 891 090
Fax: 289 891 099

ALVERCA
Edif. Prestige, E.N. 10, Nº 23, 3º
2615-130 Alverca
Tel.: 210 994 239
Fax: 210 994 248

MADEIRA
Edif. Diogos II, Av. Arriaga, nº 50 – 2º piso
Sala 6
9000-064 Funchal
Tel.: 291 098 083
Fax: 291 228 015

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

GRECIA • GREECE
Servicios Centrales • Head Office
5 Angelou Pirri street,
11527 Athens
Tel: 210 749 18 00
Fax: 210 775 91 54

BRASIL • BRAZIL
Servicios Centrales • Head Office
Avenida de Cristobal Colón, nº 3000
Porto Alegre
Tel.: (51) 3018-9700

www.uci.com
www.uci.es
www.uci.pt
www.uci.gr

www.ucibrasil.com.br
www.comprarcasa.com
www.comprarcasa.pt

www.lahipotecaresponsable.com
www.hipotecas.com
www.ucinet.net
www.creditohabitacao.com

www.alquilarcasa.com
www.arrendarcasa.pt

remuneración
Informe de Gestión
Informe de Auditoría
Cuentas

Anuales
Management Report
Auditor's Report
Annual

Accounts
3

Las cuentas anuales
consolidadas

del Grupo UCI, han sido formuladas de acuerdo con las

Normas Internacionales de Información Financiera

adoptadas por la UE, teniendo en los criterios de la Circular 4/2004 del

Banco de España y sus sucesivas evoluciones.
Créditos

Clientes
En lo referente a nuevos préstamos, UCI España

ha formalizado un total de 198 millones de euros en créditos

hipotecarios a lo largo de 2013, alcanzando un saldo total

de créditos gestionados de 11.192 millones de euros, incluyendo

en dicho importe las carteras titulizadas. Este saldo

representa un descenso de un 2,7% con respecto al ejercicio anterior. En

Portugal fueron formalizados nuevos créditos por importe de

49 millones, alcanzando a

fin de dicho ejercicio un saldo total

de 1.057 millones de euros de **gestión lo que supone**

una disminución de un 1,1% en relación a 2012. En Grecia,

debido al adverso entorno económico, se produjo un descenso de un 26,20% en el último

trimestre de 2011 un cese temporal en la comercializa

ción de nuevos préstamos, con la única excepción de las

financiaciones asociadas a la venta de activos adjudicados.

El total de créditos en gestión en Grecia a finales de

2013 ascendía a 271 millones de euros, equivalente a una

reducción del 3,6% con respecto a 2012.
UCI Group's consolidated

financial statements have been formulated according to

Financial Information International Standards adopted by the EU, and

taking into consideratio n Circular 4/2004 of Bank of

Spain, and successive development s.
Customers
Loans

With regards to new loans, UCI Spain has formalized a total

amount of 198 million Euros on mortgages throughout 2013, which

has led to a total balance of managed credits by 11,192

million Euros, including the securitized portfolio, which

Bruto
Hace a que el saldo vivo consolidado, como se ha puesto de

manifiesto, experimentó un ligero descenso, al cierre del ejercicio, en términos

consolidado obtenido por el grupo se situó en 350 millones de

euros. Este incremento de 92 millones con respecto al año

anterior, se debe a dos motivos. Por un lado, el mantenimien

to del margen unitario por crédito gestionado, sobre una

inversión en el margen de la cartera gestionada

en 12 millones, en dicir un 5% con respecto a 2012.

Jointly, in the **three countries where UCI is present, in 2013,**

therefore, new loans were formalized for a value of 248 million

Euros. The investment managed by the Group, at

year end, was located in 12,520 million Euros, with a slight

increase by -2.6% on data at 2012 closing. During 2013, the Group

has continued trading a fixed-term product at 3-7 years

[where the fixed rate of 3

year prevails] which becomes

variable to improve the loyalty of its clients, making use

financial conditions to offer an attractive product with appropriate

margins and more secure for customers.
Gross
Margin

Despite the fact that the consolidated outstanding balance, as evidenced,

experienced a slight decrease, the consolidated gross margin

obtained by the Group amounted to 350 million Euros. This annual

decrease of 92 million Euros with regards to the previous year is due

to two reasons: On the one hand, the maintenance of the unit

margin per managed credit, although it was applied

to a credit investment in slight decrease, reduced the contribution

to the consolidated results of the managed portfolio by 12 million

Euros, that is equivalent to 5% with regards to 2012.

48
INFORME DE GESTIÓN

Management Report
EVOLUCIÓN MORA (+90

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

SHEET UCI
2
6
8

10
12
14
16
% Mora
España

Gestionada • NPL in Balance Sheet Spain
Mora Portugal •

NPL Portugal
Mora Grecia
• NPL Grecia
Dudosos

Subjetivos (España) • Subjetivo Non-performing Loans
11,5

6,9
3,0
4,7
10,4
4,0
9,4

4,3
4,9
11,1
7,4
5,5
12,1

7,6
4,9
5,3
dic-09
mar-10
jun-10
sep-10
dic-10
mar-11
jun-11
sep-11
dic-11

mar-12
jun-12
sep-12
dic-12
mar-13
jun-13

sep-13
dic-13
Por otro lado, UCI, en colaboración con sus dos

accionistas, ha llevado a cabo operaciones de reestructurac

ión de los distintos equipos del Grupo, procediendo a la

recompra de Bonos de la Titulización emitidos por los Fondos de

Titulización UCI 10 a 17, en particular en junio y septiembre realizó

sendas ofertas públicas a cada una de la diferencia entre el

precio pactado con los inversores (incrementado los

gastos asociados a dichas operaciones) y el valor nominal de

los títulos **adquiridos, ha generado una diferencia**

positiva de valoración de 103,8 millones de euros, que ha

incrementado el margen bruto del ejercicio.
Gastos
Generales

En el ejercicio 2013, los gastos internos, en los que

no se incluyen las comisiones pagadas a los interme - diarios, se

redujo hasta los 44,5 millones de euros. La firme

contención en los gastos en España y Portugal, ha sido compatible

con la **eficiencia en la gestión y el incremento** de

productividad. En efecto, estas cifras han sido generadas

en un ejercicio durante el cual, en vistas a incrementar

la eficacia de su actividad de recuperaciones, UCI ha procedido en

España a la internalización de la parte de esta actividad que con

anterioridad estaba subcontrata da con residentes externos.

Este movimiento se ha traducido en un incremento

de 36 colaboradore s dedicados a funciones de recuperación

en el segundo trimestre de 2013, compatible con la

reducción en los costes internos anteriormente señalada.

On the other, UCI, in collaboration with its two shareholders , has carried

out restructuring operations of the Group's liabilities by repurchasing

Securitizatio n Bonds issued by Securitizatio n Funds UCI 10 to 17; in

particular, in June and September, public offers were issued for this

purpose. The difference between the price agreed with

investors (increased by expenses related to these operations)

and the nominal value of such securities has generated a

positive valuation difference by 103,8 million Euros, which have

increased the gross margin. General Expenses
In 2013,

internal expenses, which do not include fee and commission

expenses to third parties, were reduced by 5%, reaching 44.5 million

Euros. Their firm contention in Spain and Portugal has been

compatible with the management efficiency and increase in

productivity. Indeed, these figures have been generated in a year

in which, with a view to increase efficiency in the recollection

activity, in Spain, UCI has internalized a portion of its back-office

which was previously subcontracte d with external partners.

This movement has translated into an increase of

36 collaborators dedicated to recollection tasks in the second

quarter of 2013.
UCI SPAIN
INFORME DE GESTIÓN

Management Report
INMUEBLES ADJUDICADOS: UCI

ESPAÑA • NPL REPOSSESSED HOMES: UCI SPAIN

500
1 000
1 500
2 000
2 500
3 000

3 500
4 000
4 500
5 000
2009 2010
2011 2012

2013
Entradas • In Stock • Ventas • Sales

1 188
2 095
1 062
2 605
552

1 497
3 238
768
1 575
1 247
4 427

797
3 982
920
Sin
información
de la Red de

Promotores (112 unidades a final de 2013) continuado con la reorganizaci ón

Real Estate Developers
Repossessed Homes
(112 at the end 2013)

Igualmente, UCI ha continuado con la reorganizaci ón

de sus redes de comercializa ción de créditos hipotecarios

y de propiedades transitorias, con el objetivo de mejorar la

relación con los clientes actuales y potenciales, facilitando una mayor

cercanía y disponibilidad. A este fin se está procediendo a

incrementar la red de consultores financieros, que mediante

una amplia cobertura geográfica, prestarán servicio a coste

variable, tanto a los nuevos clientes, como a la cartera

actual.
En conjunto, el número de empleados del grupo ha experimenta

do una leve disminución en 2013 en situándose al cierre del

ejercicio en un total de 716 colaboradores. UCI mantuvo su fuerte

vinculación con su principal canal de distribución: el sector de

la mediación inmobi - liaria, potenciando a lo largo del ejercicio su

actividad de formación orientada al sector, principalmente a través de

la colaboración con CRS (Council of Residential Specialist), sección de **formación residencial de la NAR en EE.UU.**
UCI in Spain

reduced decreases by 4.4% to 38 million Euros. The UCI branch

in Portugal contributed with 4.4 million Euros to the Group's total

overheads (-5.5% in relation to 2012), and UCI in Greece, which

structure had already been adjusted in 2012, decreased

internal expenses down to 1.9 million Euros (-11% with regards

to 2012).
INFORME DE GESTIÓN
Management

Report
Nº INMUEBLES ADJUDICADOS: UCI PORTUGAL

• Nº REPOSSESSED HOMES: UCI PORTUGAL

50
100
150
200
250
300
350

400
2009 2010
2011 2012
2013
Entradas • In Stock •

Stock
Ventas • Sales

100
125
150
200
225
250
275
300
325

350
375
400
2009 2010
2011 2012
2013

Entradas • In Stock • Ventas • Sales

100
125
150
175
200
225
250
275
300
325