

**Fondo de Titulización
Hipotecaria, U.C.I. 12**

Informe de Auditoría,
Cuentas Anuales e
Informe de Gestión
al 31 de diciembre de 2017



Informe de auditoría de cuentas anuales emitido por un auditor independiente

Al Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.:

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 (el Fondo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2017, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de flujos de efectivo, el estado de ingresos y gastos reconocidos y la memoria correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Fondo a 31 de diciembre de 2017, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2 de la memoria) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Cuestiones clave de la auditoría

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

*PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Torre PwC, Pº de la Castellana 259 B, 28046 Madrid, España
Tel.: +34 915 684 400 / +34 902 021 111, Fax: +34 915 685 400, www.pwc.es*

Cuestiones clave de la auditoría

Modo en el que se han tratado en la auditoría

Cumplimiento normativo del Folleto de emisión del Fondo

De conformidad con la legislación vigente y la escritura de constitución del Fondo, el objeto social del Fondo viene reseñado en la Nota 1 a) de las cuentas anuales adjuntas. Asimismo, el Fondo está regulado principalmente conforme a la Escritura de Constitución del Fondo (Folleto de emisión).

De acuerdo con lo señalado en el Folleto de emisión, y tal y como se indica en las Notas 1 c) y 7 de las cuentas anuales adjuntas:

- En el momento de la constitución del Fondo se constituye un Fondo de Reserva como uno de los mecanismos de mejora crediticia ante posibles pérdidas debido a los activos titulizados y tiene la finalidad de permitir los pagos a realizar por el Fondo tal y como se explica en la Nota 7 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.
- Cuando se produzcan impagos indicativos de un desequilibrio grave y permanente por el Fondo, esta situación podría llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo, tal y como se indica en la Nota 1 c) de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.
- Los Recursos Disponibles del Fondo serán aplicados en cada fecha de pago según el orden establecido en el Folleto de emisión.

Considerando lo anteriormente descrito, identificamos el cumplimiento normativo del Folleto de emisión como el aspecto más significativo a considerar en la auditoría del Fondo, por la repercusión que tiene en la constitución y funcionamiento del mismo y, por tanto, en la posibilidad de producirse una liquidación anticipada del Fondo.

El Fondo mantiene un contrato de gestión con Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. como Sociedad Gestora del mismo.

Fondo de Reserva

En relación con el Fondo de Reserva, hemos verificado si el Fondo dispone en cada fecha de pago del nivel mínimo requerido, habiendo llevado a cabo principalmente los siguientes procedimientos:

- Obtención de confirmación del saldo de tesorería, que incluye el Fondo de Reserva, del Agente de Cobros y Pagos al 31 de diciembre de 2017.
- Cuadre de la confirmación obtenida en el proceso anterior con el saldo contabilizado por la Sociedad Gestora del Fondo, así como con la información reportada en el Estado S.05.3, al 31 de diciembre de 2017.

Tasa de mora

En cuanto a la tasa de mora de los activos titulizados, hemos llevado a cabo procedimientos con objeto de verificar que no se incurren en alguna de las causas que pudiera llegar a suponer la liquidación anticipada del Fondo. A continuación, se describen los principales procedimientos realizados:

- Hemos verificado el correcto cumplimiento del cálculo de la provisión por deterioro de los activos titulizados en base a la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) y de los principios contables descritos en la Nota 3 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo, mediante la re-ejecución del cálculo de dicha provisión según lo establecido en la normativa contable aplicable.
- Adicionalmente, hemos re-ejecutado el cálculo de la tasa de mora reportada.

Cuestiones clave de la auditoría**Modo en el que se han tratado en la auditoría***Prelación de cobros y pagos*

Asimismo, hemos llevado a cabo procedimientos de auditoría sobre la prelación de cobros y pagos, entre los que destacan los siguientes:

- Verificación de las liquidaciones de los cobros de los activos titulizados y de los pagos a los valores emitidos mediante los extractos bancarios.
- Respecto de los activos titulizados, hemos solicitado confirmación externa al cedente al 31 de diciembre de 2017.

Como resultado de las pruebas realizadas no se han detectado diferencias significativas.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2017, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

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

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

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo en relación con las cuentas anuales

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

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

Los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo son responsables de la supervisión del proceso de elaboración y presentación de las cuentas anuales.

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

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

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

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

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

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

También proporcionamos al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables, incluidos los de independencia, y nos hemos comunicado con la misma para informar de aquellas cuestiones que razonablemente puedan suponer una amenaza para nuestra independencia y, en su caso, de las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicación al Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de la auditoría.

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

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo de fecha 27 de abril de 2018.

Periodo de contratación

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora del Fondo celebrado el 20 de julio de 2016 nos nombró como auditores por un periodo de tres años contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016.

Servicios prestados

Los servicios, distintos de la auditoría de cuentas que han sido prestados al Fondo auditado, se detallan en la Nota 11 de la memoria de las cuentas anuales del Fondo.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Pato Blázquez (22313)

27 de abril de 2018



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2018 Núm. 01/18/10258

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Cuentas Anuales e Informe de Gestión
correspondientes al ejercicio 2017

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

ACTIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016 (*)	PASIVO	Nota	31/12/2017	31/12/2016 (*)
ACTIVO NO CORRIENTE		215.782	233.170	PASIVO NO CORRIENTE		226.847	244.147
Activos financieros a largo plazo		215.782	233.170	Provisiones a largo plazo		-	-
Activos Titulizados	5	215.782	233.170	Provisión por garantías financieras		-	-
Participaciones hipotecarias		209.724	227.155	Provisión por margen de intermediación		-	-
Certificados de transmisión hipotecaria		-	-	Otras provisiones		-	-
Préstamos hipotecarios		-	-	Pasivos financieros a largo plazo		226.847	244.147
Cédulas hipotecarias		-	-	Obligaciones y otros valores emitidos	8	216.497	233.797
Préstamos a promotores		-	-	Series no subordinadas		183.697	200.997
Préstamos a PYMES		-	-	Series subordinadas		32.800	32.800
Préstamos a empresas		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Préstamos corporativos		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Cédulas territoriales		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de tesorería		-	-	Deudas con entidades de crédito	9	10.350	10.350
Deuda subordinada		-	-	Préstamo subordinado		10.350	10.350
Créditos AAPP		-	-	Crédito línea de liquidez dispuesta		-	-
Préstamo consumo		-	-	Otras deudas con entidades de crédito		-	-
Préstamo automoción		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Cuentas a cobrar		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-
Derechos de crédito futuros		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
Bonos de titulización		-	-	Derivados		-	-
Cédulas internacionalización		-	-	Derivados de cobertura		-	-
Otros		-	-	Derivados de negociación		-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas		-	-
Activos dudosos - principal -	6.126	6.126	6.090	Otros pasivos financieros		-	-
Activos dudosos - interés y otros -		-	-	Garantías financieras		-	-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(88)	(88)	(75)	Otros		-	-
Ajustes por operaciones de cobertura		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
Derivados		-	-	Pasivos por impuesto diferido		-	-
Derivados de cobertura		-	-	Otros activos no corrientes		-	-
Derivados de negociación		-	-			-	-
Otros activos financieros		-	-	ACTIVO CORRIENTE		56.815	60.258
Valores representativos de deuda		-	-	Activos no corrientes mantenidos para la venta	6	5.546	5.617
Instrumentos de patrimonio		-	-	Activos financieros a corto plazo		40.493	43.953
Garantías financieras		-	-	Activos Titulizados	5	40.493	43.953
Otros		-	-	Participaciones hipotecarias		28.057	30.249
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-	-	Certificados de transmisión hipotecaria		-	-
Pro-memoria: cedidos, pignorados o gravados en garantía		-	-	Préstamos hipotecarios		-	-
Activos por impuesto diferido		-	-	Cédulas hipotecarias		-	-
Otros activos no corrientes		-	-	Préstamos a promotores		-	-
		-	-	Préstamos a PYMES		-	-
		-	-	Préstamos a empresas		-	-
		-	-	Préstamos corporativos		-	-
		-	-	Cédulas territoriales		-	-
		-	-	Deuda subordinada		-	-
		-	-	Créditos AAPP		-	-
		-	-	Préstamo consumo		-	-
		-	-	Préstamo automoción		-	-
		-	-	Cuentas a cobrar		-	-
		-	-	Derechos de crédito futuros		-	-
		-	-	Bonos de titulización		-	-
		-	-	Cédulas internacionalización		-	-
		-	-	Otros		-	-
		-	-	Intereses y gastos devengados no vencidos	1.086	1.086	1.151
		-	-	Intereses vencidos e impagados	47	47	43
		-	-	Activos dudosos - principal -	10.705	10.705	11.862
		-	-	Activos dudosos - intereses -	724	724	804
		-	-	Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	(126)	(126)	(156)
		-	-	Ajustes por operaciones de cobertura		-	-
		-	-	Derivados		-	-
		-	-	Derivados de cobertura		-	-
		-	-	Derivados de negociación		-	-
		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
		-	-	Otros pasivos financieros		-	-
		-	-	Acreedores y otras cuentas a pagar		-	-
		-	-	Garantías financieras		-	-
		-	-	Otros		-	-
		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	-
		-	-	Ajustes por periodificaciones	10	17.689	19.028
		-	-	Comisiones		17.678	19.015
		-	-	Comisión sociedad gestora		3	3
		-	-	Comisión administrador		1	1
		-	-	Comisión agente financiero/pagos		-	-
		-	-	Comisión variable		17.674	19.307
		-	-	Otras comisiones del cedente		-	-
		-	-	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-	(296)
		-	-	Otras comisiones		-	-
		-	-	Otros		11	13
		-	-	AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-	-
		-	-	Activos financieros disponible para la venta		-	-
		-	-	Coberturas de flujos de efectivo		-	-
		-	-	Otros ingresos/ganancias y gastos/perdidas reconocidos		-	-
TOTAL ACTIVO		272.597	293.428	TOTAL PASIVO		272.597	293.428

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2017.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Nota	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016 (*)
Intereses y rendimientos asimilados		4.541	5.458
Valores representativos de deuda		-	-
Activos titulizados	5	4.541	5.458
Otros activos financieros		-	-
Intereses y cargas asimilados		(89)	(136)
Obligaciones y otros valores negociables	8	(66)	(103)
Deudas con entidades de crédito	9	(23)	(33)
Otros pasivos financieros		-	-
Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		-	-
MARGEN DE INTERESES		4.452	5.322
Resultado de operaciones financieras (neto)		-	-
Ajustes de valoración en carteras a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias		-	-
Activos financieros disponibles para la venta		-	-
Otros		-	-
Diferencias de cambio (neto)		-	-
Otros ingresos de explotación		-	-
Otros gastos de explotación		(3.166)	(5.389)
Servicios exteriores	11	(65)	(64)
Servicios de profesionales independientes		(9)	(9)
Servicios bancarios y similares	7	(40)	(40)
Publicidad y propaganda		-	-
Otros servicios		(16)	(15)
Tributos		-	-
Otros gastos de gestión corriente	10	(3.101)	(5.325)
Comisión de Sociedad gestora		(58)	(62)
Comisión administración		(24)	(24)
Comisión del agente financiero/pagos		-	-
Comisión variable - resultados realizados		(3.019)	(5.239)
Comisión variable - resultados no realizados		-	-
Otras comisiones del cedente		-	-
Otros gastos		-	-
Deterioro de activos financieros (neto)		126	5
Deterioro neto de valores representativos de deuda		-	-
Deterioro neto de activos titulizados	5	126	5
Deterioro neto de derivados		-	-
Deterioro neto de otros activos financieros		-	-
Dotaciones a provisiones (neto)		-	-
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	6	(1.116)	(234)
Repercusión de pérdidas (ganancias)		(296)	296
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-	-
Impuesto sobre beneficios		-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-	-

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2017.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016 (*)
FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	(189)	425
Flujo de caja neto por intereses de las operaciones	4.488	5.492
Intereses cobrados de los activos titulizados (Nota 5)	4.617	5.670
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos (Nota 8)	(66)	(108)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura	-	-
Intereses cobrados de inversiones financieras	(40)	(36)
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito	(23)	(34)
Otros intereses cobrados/pagados (neto)	-	-
Comisiones y gastos por servicios financieros pagados	(4.734)	(5.046)
Comisión sociedad gestora (Nota 10)	(58)	(62)
Comisión administrador (Nota 10)	(24)	(24)
Comisión agente financiero/pagos	-	-
Comisión variable (Nota 10)	(4.652)	(4.960)
Otras comisiones	-	-
Otros flujos de caja provenientes de actividades de explotación	57	(21)
Pagos por garantías financieras	-	-
Cobros por garantías financieras	-	-
Pagos por operaciones de derivados de negociación	-	-
Cobros por operaciones de derivados de negociación	-	-
Otros pagos de explotación (Nota 11)	(21)	(21)
Otros cobros de explotación	78	-
FLUJOS DE EFECTIVO ACTIVIDADES INVERSIÓN/FINANCIACIÓN	277	(613)
Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización	-	-
Flujos de caja por adquisición de activos financieros	-	-
Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos	279	(610)
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados (Nota 5)	11.490	10.994
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados (Nota 5)	7.137	7.347
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados (Nota 5)	-	-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos	89	24
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías	1.056	2.234
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos (Nota 8)	(19.493)	(21.209)
Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo	(2)	(3)
Cobros por concesión de deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos por amortización deudas con entidades de créditos	-	-
Pagos a Administraciones públicas	-	-
Otros cobros y pagos	(2)	(3)
INCREMENTO/DISMINUCIÓN DE EFECTIVO O EQUIVALENTES	88	(188)
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio (Nota 7)	10.688	10.876
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio (Nota 7)	10.776	10.688

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

Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo del ejercicio 2017.

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA, U.C.I. 12

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017

(Miles de Euros)

	Ejercicio 2017	Ejercicio 2016 (*)
Activos financieros disponibles para la venta		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta	-	-
Cobertura de los flujos de efectivo		
Ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Otras reclasificaciones	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables	-	-
Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance en el periodo	-	-
Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración	-	-
Efecto fiscal	-	-
Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias	-	-
Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo	-	-
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias	-	-
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	-	-

(*) Se presenta, única y exclusivamente, a efectos comparativos.
Las Notas 1 a 14 y el Anexo descritos en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado de ingresos y gastos reconocidos del ejercicio 2017.

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12

Memoria correspondiente al
ejercicio anual terminado el
31 de diciembre de 2017

1. Naturaleza y Actividad

a) Reseña del Fondo:

Fondo de Titulización Hipotecaria, U.C.I. 12 (en adelante, “el Fondo”) se constituyó mediante Escritura Pública de fecha 30 de mayo de 2005. El Fondo se encuentra sujeto a lo dispuesto en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en la restante normativa aplicable, así como en lo dispuesto en la propia escritura de constitución del Fondo.

El Fondo constituye un patrimonio separado y tiene el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. La función del Fondo consiste en la adquisición de activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios, instrumentados en participaciones hipotecarias –véase Nota 5– (en adelante, “los Activos titulizados”) y en la emisión de tres series de bonos de titulización, por un importe total de 900.000 miles de euros (véase Nota 8). El desembolso de los Activos titulizados, así como el de los bonos de titulización hipotecario, se produjo el 2 de junio de 2005, fecha en la que comenzaron a devengarse los ingresos y gastos del Fondo.

El Fondo carece de personalidad jurídica y es gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, “la Sociedad Gestora”, entidad integrada en el Grupo Santander). La comisión de administración que se paga a la Sociedad Gestora se calcula como el 0,023% anual del valor de los bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos, con un mínimo de 34 miles de euros anuales.

La gestión y administración de los Activos titulizados corresponden a la sociedad cedente de los mismos, Unión de Créditos Inmobiliarios, Establecimiento Financiero de Crédito, S.A. (en adelante, U.C.I.), obteniendo por dicha gestión una contraprestación trimestral (pagadera los días 15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año) de 6.000 euros (Impuesto sobre el Valor Añadido incluido) y una cantidad variable que se devengará trimestralmente en cada fecha de pago igual a la diferencia entre los ingresos y gastos del Fondo. En el caso de que dicho margen de intermediación fuese negativo, se repercutiría de acuerdo a lo indicado en la Nota 3.g. U.C.I. no asume ninguna responsabilidad por el impago de dichos préstamos.

La entidad depositaria de los certificados de transmisión de hipoteca y de las participaciones hipotecarias es Banco Santander, S.A. U.C.I. actuará como depositario de las escrituras de formalización de los préstamos hipotecarios y de las pólizas de formalización de los préstamos personales. La entidad designada como agente financiero es el Banco Santander, S.A.

El Fondo tiene cuentas de tesorería abiertas en Santander UK Plc. y en Banco Santander, S.A. (véase Nota 7). Banco Santander, S.A. y Union de Credit pour le Batiment, S.A. concedieron un préstamo subordinado al Fondo (al 50% cada una en su posición acreedora).

b) Duración del fondo

La actividad del Fondo se inició el día de la fecha de constitución del Fondo y finalizará el 15 de diciembre de 2039 salvo que con anterioridad se hubiera procedido a la liquidación anticipada del mismo.

c) Liquidación

La Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos y extinción del Fondo en cualquier fecha, con los supuestos y los requisitos descritos en el apartado III.8.1 del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

d) Extinción

El Fondo se extinguirá en todo caso a consecuencia de las circunstancias y con el procedimiento descrito en el apartado III.8.2 del Documento de Registro del Folleto de Emisión.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales comprenden el balance, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de ingresos y gastos reconocidos, el estado de flujos de efectivo y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.4, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo. Las cuentas anuales se han preparado a partir de los registros contables que del Fondo mantiene su Sociedad Gestora y se formulan junto con el informe de gestión de acuerdo con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación al Fondo, que es el establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de forma que muestran la imagen fiel de la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2017 y de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo que se han generado durante el ejercicio terminado en esa fecha.

Las cuentas anuales del Fondo han sido formuladas y aprobadas por los Administradores de su Sociedad Gestora, en su reunión celebrada el 12 de febrero de 2018.

b) Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración los principios contables y las normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en las mismas. No existe ningún principio contable o criterio de valoración que, siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse. Adicionalmente, no se han aplicado principios contables no obligatorios.

c) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

Los resultados son sensibles a los principios y políticas contables, criterios de valoración y estimaciones seguidos por los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo para la elaboración de las cuentas anuales. Los principales principios y políticas contables y criterios de valoración se indican en la Nota 3.

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo se han utilizado, ocasionalmente, estimaciones realizadas por los Administradores de la Sociedad Gestora para cuantificar algunos de los activos, pasivos, ingresos y gastos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a la evaluación de posibles pérdidas por deterioro que, en su caso, puedan tener determinados activos (véanse Notas 3.c y 5), al valor razonable de determinados instrumentos financieros (véanse Notas 3.b) y a la cancelación anticipada, en su caso. A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2017, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva, de acuerdo con la normativa contable en vigor.

d) Comparación de la información

Los Administradores de la Sociedad Gestora presenta a efectos comparativos, con cada una de las cifras que se desglosan en las presentes cuentas anuales, además de las cifras del ejercicio 2017, las correspondientes al ejercicio anterior. La información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2016 se presenta exclusivamente, a efectos comparativos y, por consiguiente, no constituye las cuentas anuales del Fondo del ejercicio 2016.

El 30 abril de 2016 se publicó en el B.O.E. la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, que entró en vigor el día siguiente al de su publicación. Esta Circular derogó la Circular 2/2009, de 25 de abril, de la CNMV que versaba sobre el mismo asunto. Los principales efectos de este cambio normativo fueron los siguientes:

- La nueva Circular introduce algunos cambios en la denominación de determinadas cuentas de los estados financieros, sin que impliquen cambios en la clasificación de activos y pasivos entre “no corrientes” y “corrientes”. Por tanto, debe tenerse en cuenta que los modelos de Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo y Estados de Ingresos y Gastos y las notas explicativas incluidos a efectos comparativos en las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2017, difieren de los incluidos en las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de flujos de efectivo y del estado de ingresos y gastos reconocidos se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en determinados casos, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

f) Elementos recogidos en varias partidas

En la elaboración de los estados financieros, no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

g) Corrección de errores

En la elaboración de estas cuentas anuales no se ha puesto de manifiesto ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2016.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2017 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2016 (Nota 2.d.).

i) Impacto medioambiental

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, éste no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones o contingencias de carácter medioambiental que pudieran ser significativos en relación con la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo, no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

j) Empresa en funcionamiento

Los Administradores han considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene el propósito de determinar el valor del patrimonio neto a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total. Asimismo, dada la naturaleza de los activos y pasivos del Fondo, no se espera que se produzcan diferencias significativas cuando se efectúe la liquidación de los mismos.

k) Hechos posteriores

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2017, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en dichas cuentas anuales.

3. Normas de registro y valoración

En la elaboración de las cuentas anuales del Fondo, correspondientes al ejercicio 2017, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración, de acuerdo con lo establecido en la Circular 2/2016, de 20 de abril:

a) Definición y clasificación de los instrumentos financieros a efectos de su presentación y valoración

i. Definición

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

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

ii. Clasificación de los activos financieros

Los activos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Activos titulizados: incluye los activos cedidos al Fondo como consecuencia del proceso de titulización, atendiendo a su naturaleza.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza.
- Efectivo y otros activos líquidos equivalentes: este epígrafe incluye la tesorería, los depósitos bancarios a la vista y los instrumentos financieros que sean convertibles en efectivo y que en el momento de su adquisición, su vencimiento no fuera superior a tres meses, siempre que no exista riesgo significativo de cambios de valor y formen parte de la política de gestión normal de la tesorería del Fondo para hacer frente a sus obligaciones de pago.

iii. Clasificación de los pasivos financieros

Los pasivos financieros se desglosan, a efectos de su presentación y valoración, en los siguientes epígrafes del balance:

- Obligaciones y otros valores emitidos: incluye, en su caso, las obligaciones, bonos y pagarés emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de sus activos financieros. Se clasificarán, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Deudas con entidades de crédito: incluye, en su caso, las deudas contraídas con entidades de crédito, con el fin de financiar su actividad y se clasifican, a efectos de valoración, como “Débitos y partidas a pagar”.
- Derivados: este epígrafe recoge los derivados contratados por el Fondo, distinguiendo entre aquéllos que cumplen las condiciones para la aplicación de la contabilidad de coberturas de aquéllos que deben ser clasificados a efectos de su valoración dentro de la cartera de negociación. Se incluyen también los derivados implícitos en un instrumento financiero híbrido, cuando se haya separado del contrato principal, los cuales se registran atendiendo a su naturaleza

b) Reconocimiento y valoración de los activos y pasivos financieros

i. Reconocimiento y valoración de los activos financieros

Los activos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como “Préstamos y partidas a cobrar” se valoran, inicialmente, por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción), incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos activos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera recibir en un plazo no superior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

ii. Reconocimiento y valoración de los pasivos financieros

Los pasivos financieros clasificados, a efectos de su valoración, como “Débitos y partidas a pagar”, se valoran, inicialmente, por su “valor razonable” (que salvo evidencia en contrario será el precio de la transacción) incluyendo los costes de transacción directamente atribuibles a la operación. Posteriormente, dichos pasivos se valoran por su coste amortizado, contabilizándose los intereses devengados en el epígrafe “Intereses y cargas asimiladas” de la cuenta de pérdidas y ganancias mediante el método del tipo de interés efectivo. No obstante, aquellas partidas cuyo importe se espera pagar en un plazo inferior a tres meses se valoran a su valor nominal siempre y cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo sea totalmente inmaterial.

Se considerarán, en su caso, costes directamente atribuibles a las emisiones los costes de dirección y aseguramiento de la emisión, la comisión inicial de la Sociedad Gestora si hubiere, las tasas del Órgano Regulador, los costes de registro de los folletos de emisión y los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

iii. Operaciones de cobertura

El Fondo utiliza, en su caso, los derivados financieros para la gestión de los riesgos de sus activos y pasivos (“derivados de cobertura”).

Para que un derivado financiero se considere de cobertura, necesariamente tiene que:

1. Cubrir uno de los siguientes tipos de riesgo:
 - a. De variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos debidas a oscilaciones, entre otras, en el tipo de interés y/o tipo de cambio al que se encuentre sujeto la posición o saldo a cubrir (“cobertura de valores razonables”);
 - b. De alteraciones en los flujos de efectivo estimados con origen en los activos y pasivos financieros, compromisos y transacciones altamente probables que se prevea llevar a cabo (“cobertura de flujos de efectivo”).
2. Eliminar eficazmente algún riesgo inherente al elemento o posición cubierto durante todo el plazo previsto de cobertura, lo que implica que:
 - a. En el momento de la contratación de la cobertura se espera que, en condiciones normales, ésta actúe con un alto grado de eficacia (“eficacia prospectiva”).
 - b. Exista una evidencia suficiente de que la cobertura fue realmente eficaz durante toda la vida del elemento o posición cubierto (“eficacia retrospectiva”).
3. Haberse documentado adecuadamente 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 siempre que esta forma sea coherente con la gestión de los riesgos propios que lleva a cabo el Fondo.

Las operaciones de cobertura realizadas por el Fondo corresponden, en su caso, a coberturas de flujos de efectivo. Por lo que respecta a las diferencias de valoración de las coberturas de los flujos de efectivo, la parte eficaz de la variación del valor del instrumento de cobertura se registra transitoriamente en el epígrafe “Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos” del pasivo del balance, hasta el momento en que ocurran las transacciones previstas; registrándose entonces en la cuenta de pérdidas y ganancias. 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.

Si un derivado asignado como de cobertura, bien por su finalización, por su inefectividad o por cualquier otra causa, no cumple los requisitos indicados anteriormente, a efectos contables, dicho derivado pasa a ser considerado como un “derivado de negociación”.

Cuando se interrumpe la “cobertura de flujos de efectivo”, el resultado acumulado del instrumento de cobertura, reconocido en el epígrafe “Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos – Coberturas de flujos de efectivo” del pasivo del balance (mientras la cobertura era efectiva), se continuará reconociendo en dicho epígrafe hasta que la transacción cubierta ocurra, momento en el que se registrará en resultados; salvo que se prevea que no se va a realizar la transacción, en cuyo caso se registran inmediatamente en resultados.

Se entiende que la cobertura de flujos de efectivo es altamente eficaz porque los flujos recibidos de los activos titulizados correspondientes al riesgo cubierto son iguales y se obtienen en el mismo plazo que los que se entregan a la entidad de contrapartida de la permuta financiera. Asimismo, los flujos recibidos de la entidad de contrapartida de la permuta financiera son iguales y se obtienen en el mismo plazo que el importe a entregar a los pasivos emitidos correspondientes al riesgo cubierto.

La fuente de riesgo de modelo más importante en los derivados proviene de la estimación de la correlación entre probabilidades de impago. El Credit Valuation Adjustment (CVA) es un ajuste a la valoración como consecuencia del riesgo asociado a la exposición crediticia que se asume con cada contrapartida. Por otro lado, el Debit Valuation Adjustment (DVA) es un ajuste como consecuencia del riesgo propio del Fondo que asumen sus contrapartidas.

Como norma general, el cálculo de CVA es el producto de la exposición esperada positiva por la probabilidad de incumplimiento, multiplicando el resultado por la severidad, es decir, por la pérdida estimada en caso de incumplimiento de la contraparte. Análogamente, el DVA se calcula como el producto de la exposición esperada negativa por las probabilidades de incumplimiento y multiplicando el resultado por la severidad de los activos del Fondo. Ambos cálculos están realizados sobre todo el periodo de la exposición potencial.

Dado que, en su caso, el riesgo de crédito propio (DVA) se está incorporando en el notional del swap, no ha sido preciso ningún ajuste adicional por dicho concepto.

En relación con el CVA, dicho riesgo de contraparte se ve atenuado por la exigencia de constitución de depósitos de garantía u otro tipo de colateral en el supuesto de que se incumplan niveles mínimos de rating de las contrapartes, con lo que, en su caso, el impacto de considerar dicho aspecto no ha sido significativo.

iv. Registro de resultados

Como norma general, las variaciones en el valor razonable de los activos y pasivos financieros se registran con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias, diferenciando entre las que tienen su origen en el devengo de intereses y conceptos asimilados (que se registran en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" o "Intereses y cargas asimiladas", según proceda). Las que correspondan a otras causas se registran por su importe neto en el capítulo "Resultado de Operaciones Financieras" de dicha cuenta de pérdidas y ganancias.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados individualmente como dudosos.

v. Valor razonable de los activos y pasivos financieros

Dada la naturaleza y composición de los activos y pasivos financieros del Fondo, excluidos los derivados financieros cuya descripción se detalla en el apartado iii. de esta Nota, los vencimientos residuales de aquellos activos y pasivos financieros remunerados, en su caso, a tipo fijo, así como la desviación porcentual existente con respecto a los tipos de interés actuales de mercado, y las correcciones valorativas registradas, el valor razonable de los activos y de los pasivos financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 no difiere significativamente de sus correspondientes valores en libros a dichas fechas.

c) Deterioro del valor de los activos financieros

i. Definición

Un activo financiero se considera deteriorado (y, consecuentemente, se corrige su valor en libros para reflejar el efecto de su deterioro) cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido un evento, o el efecto combinado de varios de ellos, que dan lugar a un impacto negativo en los flujos de efectivo futuros que se estimaron en el momento de formalizarse la transacción.

En la estimación de los flujos de efectivo futuros de instrumentos que cuenten con garantías reales, siempre que éstas se hayan considerado en la cesión del instrumento o figuren en la información facilitada a los titulares de los pasivos emitidos por el Fondo, se tendrán 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.

Como criterio general, la corrección del valor en libros de los instrumentos financieros, por causa de su deterioro, se efectúa con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que tal deterioro se manifiesta, utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Las recuperaciones de las pérdidas por deterioro previamente registradas, en caso de producirse, se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias del periodo en el que el deterioro deja de existir o se reduce y tendrán como límite el valor en libros del instrumento financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Cuando se considera remota la recuperación de cualquier importe registrado, éste se da de baja del balance, sin perjuicio de las actuaciones que pueda llevar a cabo el Fondo para intentar conseguir su cobro hasta tanto no se hayan extinguido definitivamente sus derechos sea por prescripción, condonación u otras causas.

De acuerdo con lo previsto en la Circular 2/2016, en el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se prevé la posibilidad de utilizar modelos basados en métodos estadísticos. En este sentido, la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro de los activos financieros del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad de la deuda vencida e impagada y con el calendario previsto en la Norma 13ª de la Circular 2/2016 de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

ii. Instrumentos de deuda valorados a su coste amortizado

El importe de las pérdidas por deterioro experimentadas por estos instrumentos coincide con la diferencia entre sus respectivos valores en libros y los valores actuales de sus flujos de efectivo futuros previstos, y se presentan minorando los saldos de los activos que corrigen.

El proceso de evaluación de las posibles pérdidas por deterioro de estos activos se lleva a cabo individualmente para todos los instrumentos de deuda.

d) Ajustes por periodificación (activo y pasivo)

En el caso del activo, corresponden, en su caso, a los intereses devengados y no vencidos al cierre del ejercicio asociados a las cuentas corrientes del Fondo.

En el caso del pasivo, corresponden, en su caso, a las comisiones de gestión del Fondo y de administración de los activos titulizados o de los bonos emitidos, así como la remuneración variable correspondiente a la Entidad Cedente, devengadas en el periodo al que se refiere el balance y que se encuentran pendientes de pago a dicha fecha.

Asimismo, estos epígrafes del balance incluirán, en su caso, gastos e ingresos de diversa naturaleza devengados en el periodo y pendientes de pago o cobro, respectivamente.

Reconocimiento de ingresos y gastos

Seguidamente se resumen los criterios más significativos utilizados por el Fondo para el reconocimiento de sus ingresos y gastos:

i. Ingresos y gastos por intereses

Con carácter general, los ingresos y gastos por intereses se reconocen contablemente en los capítulos "Intereses y rendimientos asimilados" e "Intereses y cargas asimiladas" de la cuenta de pérdidas y ganancias, respectivamente, en función de su periodo de devengo, por aplicación del método del tipo de interés efectivo, a excepción de los intereses correspondientes a inversiones dudosas, morosas o en litigio, que se registran en el momento efectivo del cobro.

ii. Ingresos y gastos no financieros

Se reconocen contablemente de acuerdo con el criterio de devengo.

iii. Comisiones, honorarios y conceptos asimilados

Estos ingresos y gastos se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias con criterios distintos, según sea su naturaleza. Los más significativos son:

- Las comisiones variables vinculadas al servicio de intermediación financiera por parte de la Entidad Cedente se describen en el apartado f.) de esta Nota.
- Los que tienen su origen en transacciones o servicios, tales como los prestados por la Sociedad Gestora, que se prolongan en el tiempo, se difieren durante la vida de tales transacciones o servicios.
- Los que surgen en la prestación de un servicio que se ejecuta en un acto singular, se reconocen cuando se realiza el acto singular que los origina.
- Los vinculados a activos y pasivos financieros valorados a su valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias, se reconocen en el momento de su cobro.

f) Remuneración variable

La remuneración variable como consecuencia de la intermediación financiera se determina como la diferencia positiva, si la hubiese, entre los ingresos y los gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores, si las hubiese, devengados por el Fondo de acuerdo al cierre de su contabilidad, que incluyen, entre otros, las pérdidas por deterioro y sus reversiones y cualquier otro rendimiento o retribución devengado en el periodo, distinto de esta remuneración variable a percibir por la Entidad Cedente, u otro beneficiario, de acuerdo con la documentación constitutiva del Fondo. Se exceptúan de dicha diferencia la propia remuneración variable y el gasto por impuesto sobre beneficios, en su caso.

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados sea positiva, se utilizará en primer lugar, para detraer, en su caso, las pérdidas de periodos anteriores que hubieran sido repercutidas a los pasivos del Fondo. Si tras la detracción, continúan existiendo pasivos corregidos por imputación de pérdidas, no se procederá a registrar remuneración variable alguna. En consecuencia, sólo se producirá el devengo y registro de la remuneración variable cuando no existan pasivos corregidos por imputación de pérdidas.

g) Repercusión de pérdidas

Cuando la diferencia obtenida entre los ingresos y gastos devengados, conforme al apartado f) anterior, sea negativa, se repercute a los pasivos emitidos por el Fondo, a través de la cuenta correctora de pasivo "Correcciones de valor por repercusión de pérdidas" del pasivo del balance, registrándose un ingreso en el epígrafe "Repercusión de pérdidas (ganancias)" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Dicha repercusión se realiza comenzando por la cuenta de periodificación de la comisión variable, devengada y no liquidada en periodos anteriores, y continuando por el pasivo más subordinado, teniendo en cuenta el orden inverso de prelación de pagos establecido contractualmente para cada fecha de pago.

h) Impuesto sobre Beneficios

El Fondo tributa en el régimen general del Impuesto sobre Sociedades de acuerdo con lo dispuesto por la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, modificada por el Real Decreto Ley 3/2016, de 2 de diciembre, por el que se adoptan medidas en el ámbito tributario dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y otras medidas urgentes en materia social, que establece el tipo de gravamen general del Impuesto sobre Sociedades en el 25%.

Asimismo, de acuerdo con lo previsto en la Disposición Transitoria trigésimo primera de la Ley 2/2010, de 1 de marzo, por la que se trasponen determinadas Directivas en el ámbito de la imposición indirecta y se modifica la Ley del Impuesto sobre la Renta de no Residentes para adaptarla a la normativa comunitaria, se establece que en tanto no se establezcan reglamentariamente las normas relativas a la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos, se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

De acuerdo con la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales, o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. A 31 de diciembre de 2017 el Fondo tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los impuestos que le son de aplicación desde su constitución. Los Administradores de la Sociedad Gestora no esperan que, en caso de inspección del Fondo, surjan pasivos adicionales de importancia.

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por el impuesto diferido, en su caso.

El gasto o ingreso por impuesto diferido, en caso de que exista, se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido, que surgen de las diferencias temporarias originadas por la diferente valoración, contable y fiscal, de los activos y pasivos del Fondo. Las diferencias temporarias imponibles dan lugar a pasivos por impuesto diferido, mientras que las diferencias temporarias deducibles y los créditos por deducciones y ventajas fiscales que queden pendientes de aplicar fiscalmente, dan lugar a activos por impuesto diferido. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en el capítulo "Ajustes repercutidos en el balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance, se contabilizan, en su caso, también con contrapartida en dicho capítulo.

Conforme a la normativa reguladora (artículo 15 de la Ley 5/2015, de 27 de abril) el valor patrimonial del Fondo ha de ser nulo, por lo que los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que la liquidación de cualquier diferencia de naturaleza temporaria, tanto activa como pasiva, es remota, con lo que, en función de lo previsto en la normativa contable vigente, no se registran activos ni pasivos diferidos.

Dado que en los ejercicios 2017 y 2016 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, no procede liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios (véase Nota 12).

i) Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional del Fondo es el Euro. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no tenía elementos de activo y de pasivo expresados en moneda extranjera.

j) Baja del balance de los activos y pasivos financieros

Los activos financieros solo se dan de baja del balance 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 de dicho balance cuando se han extinguido las obligaciones que generan o cuando se adquieren (bien con la intención de cancelarlos, bien con la intención de recolocarlos de nuevo).

k) Activos no corrientes mantenidos para la venta

El saldo de este epígrafe del activo del balance incluye, en su caso, los activos recibidos por el Fondo para la satisfacción, total o parcial, de los activos financieros que representan derechos de cobro frente a terceros, con independencia del modo de adquirir la propiedad (en adelante, activos adjudicados).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta se registran, en el momento de su reconocimiento inicial por su valor razonable menos los costes de venta, que serán, al menos, del 25% de su valor razonable.

Posteriormente, los activos no corrientes mantenidos para la venta se valoran por el menor importe entre su valor en libros, calculado en la fecha de su asignación a esta categoría, y su valor razonable determinado, en su caso, como el menor valor entre el precio fijado para la venta y el valor de tasación, neto de los costes de venta estimados.

A efectos de determinar el valor razonable de activos inmobiliarios localizados en España, se tomarán en consideración los criterios establecidos para determinar el valor de mercado en la OM ECO/805/2003, de 27 de marzo, tomándose el valor de tasación definido en la citada orden.

Las pérdidas por deterioro de estos activos, debidas a reducciones de su valor en libros hasta su valor razonable (menos los costes de venta) se reconocen, en su caso, en el epígrafe "Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta" de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las ganancias de un activo no corriente en venta, por incrementos posteriores del valor razonable (menos los costes de venta) aumentan su valor en libros, y se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias hasta un importe igual al de las pérdidas por deterioro anteriormente reconocidas.

l) Compensación de saldos

Se compensan entre sí –y, consecuentemente, se presentan en el balance por su importe neto– los saldos deudores y acreedores con origen en transacciones que, contractualmente o por imperativo de una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación; teniendo la intención de liquidarlos por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea y en los que una de las partes contratantes sea una entidad financiera.

m) Estados de flujos de efectivo

En los estados de flujos de efectivo se utilizan las siguientes expresiones:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de explotación: son aquellas que constituyen la principal fuente de los ingresos ordinarios del Fondo, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- Actividades de inversión y financiación: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes, así como aquellas actividades que producen cambios en el tamaño y composición de los activos y pasivos que no forman parte de las actividades de explotación.

A efectos de la elaboración de los estados de flujos de efectivo, se han considerado como "efectivo o equivalentes de efectivo" aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez y con bajo riesgo a cambios en su valor. De esta manera, el Fondo considera efectivo o equivalentes de efectivo al saldo mantenido en cuentas corrientes, que se encuentra registrado en el epígrafe "Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería" del balance adjunto.

n) Estados de ingresos y gastos reconocidos

Estos estados recogen los ingresos y gastos generados por el Fondo que, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, han sido registrados directamente en el capítulo "Ajustes repercutidos en balance de ingresos y gastos reconocidos" del pasivo del balance.

Por tanto, en este estado se presentan, en su caso:

- a) Los ingresos y gastos que, según lo requerido por las normas de valoración, deban imputarse directamente al pasivo del balance.
- b) Las transferencias realizadas, en su caso, a la cuenta de pérdidas y ganancias, según lo dispuesto en las normas de valoración adoptadas.
- c) El efecto impositivo correspondiente, en su caso, a los apartados a) y b) anteriores.
- d) El importe neto repercutido en el periodo a las cuentas correspondientes de pasivo, de forma que el total de ingresos y gastos reconocidos sea nulo.

o) Clasificación de activos y pasivos – Corriente y no corriente

Son activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, o realización se estima que se produzca en el plazo máximo de un año desde la fecha de cierre de balance, clasificándose en caso contrario como no corriente.

4. Aspectos derivados de la transición a las nuevas normas contables

En cumplimiento de la normativa vigente, las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2017 se presentaron de acuerdo con la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la C.N.M.V sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

Tal y como se indica en la Norma Transitoria Primera de la mencionada Circular 2/2016, los criterios contenidos en la misma se aplicarán por primera vez respecto a las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2016.

Los primeros estados, públicos y reservados, de información a remitir a la C.N.M.V. con los formatos, criterios de elaboración, comparabilidad, frecuencia y plazos de presentación de la Circular 2/2016 fueron los correspondientes al 31 de diciembre de 2016.

Tal y como se describe en su exposición de motivos, el hecho de que la Circular 2/2016 opte por la derogación de la Circular previa, en vez de modificarla, obedece al esfuerzo por mejorar la sistematicidad y claridad de las normas financieras. Asimismo, este es también otro de los ejes sobre los que se articula la reforma del régimen de titulizaciones contenido en la Ley 5/2015, de 27 de abril, que procede a su necesaria refundición, para garantizar la coherencia y sistemática de todos los preceptos que disciplinan esta materia, aportando mayor claridad y seguridad jurídica al marco regulatorio.

5. Activos titulizados

Los Activos titulizados que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, adquirió en virtud de la escritura de fecha 30 de mayo de 2005, integran activos titulizados derivados de préstamos hipotecarios por importe inicial de 900.000 miles de euros. La adquisición se instrumenta mediante participaciones hipotecarias suscritas por el Fondo, representando cada una de ellas una participación en el 100% del principal y de los intereses devengados por los préstamos hipotecarios en los que tienen su origen. Todos los préstamos hipotecarios, base de las participaciones hipotecarias, tienen por objeto la financiación de adquisición o rehabilitación de vivienda.

El movimiento del saldo de Activos titulizados, incluyendo activos dudosos y no dudosos, se muestra a continuación:

	Miles de Euros		
	Activos titulizados		
	Activo No Corriente	Activo Corriente	Total
Saldos al 1 de enero de 2016	251.659	44.889	296.548
Amortizaciones	-	(20.388)	(20.388)
Traspaso a activo corriente	(18.414)	18.414	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016 (*)	233.245	42.915	276.160
Amortizaciones	-	(20.824)	(20.824)
Traspaso a activo corriente	(17.395)	17.395	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017 (*)	215.850	39.486	255.336

(*) Incluye 724 y 804 miles de euros en concepto de intereses devengados por activos dudosos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2017 existían Activos titulizados clasificados como “Activos dudosos” por importe de 17.555 miles de euros (18.756 miles de euros al 31 de diciembre de 2016).

Durante el ejercicio 2017 la tasa de amortización anticipada de los Activos titulizados ha sido del 6,94% (7,28% durante el ejercicio 2016).

El tipo de interés nominal anual medio ponderado de la cartera de Activos titulizados durante el ejercicio 2017 ha sido del 1,95% (2,01% en el ejercicio 2015), siendo el tipo nominal máximo 4,93% y el mínimo 0,07% (el tipo nominal máximo 5,96% y el mínimo 0,24%). El importe devengado en el ejercicio 2017 por este concepto ha ascendido a 4.541 miles de euros (5.458 miles de euros en el ejercicio 2016), que figuran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, de los cuáles 1.086 y 1.151 miles de euros corresponden a “Intereses y gastos devengados no vencidos”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente. Asimismo, existe un importe de 47 y 43 miles de euros corresponden a “Intereses vencidos e impagados”, registrados en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados” del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016, respectivamente.

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2017, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de Euros (*)						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	121	1.015	383	866	9.978	242.249	254.612

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, en función del vencimiento final de las operaciones, al 31 de diciembre de 2015, sin considerar, en su caso, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados (incluidos los de activos dudosos) se muestra a continuación:

	Miles de Euros (*)						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	52	263	1.596	780	11.951	260.714	275.356

Por otro lado, el desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2017, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

	Miles de Euros (*)						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	28.057	25.567	23.022	40.307	120.828	-	237.781

El desglose por vencimientos de los Activos titulizados, al 31 de diciembre de 2016, teniendo en cuenta el calendario de amortización de las operaciones y las amortizaciones anticipadas estimadas, y sin considerar, en su caso, los activos dudosos, las correcciones de valor por deterioro de activos, los intereses vencidos e impagados y los intereses devengados se muestra a continuación:

	Miles de Euros (*)						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Activos titulizados	30.249	26.873	24378	41.770	134.134	-	257.404

Las amortizaciones de principal de los Activos titulizados previstas para el ejercicio 2018 ascienden a 28.057 miles de euros (30.249 miles de euros durante el ejercicio 2017), aproximadamente.

De acuerdo con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo, la Sociedad Gestora podrá liquidar de forma anticipada el Fondo en el caso de que el importe del saldo de los Activos titulizados pendientes de amortización sea inferior a 90.000 miles de euros, equivalente al 10% del activo inicial del Fondo. De acuerdo con la estimación de amortizaciones previstas indicadas anteriormente, los Administradores de la Sociedad Gestora estiman que no se procederá a la liquidación anticipada del Fondo en el ejercicio 2017.

Activos Impagados

La composición del saldo de los Activos titulizados considerados como impagados, incluyendo aquellos préstamos dudosos que habiéndose recuperado parte de lo impagado, aún tienen cuotas impagadas, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Cuotas de principal vencidas y no cobradas de Activos titulizados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (*)	96	62
Con antigüedad superior a tres meses (**)	10.705	11.862
	10.801	11.924
Intereses vencidos y no cobrados:		
Con antigüedad de hasta tres meses (***)	47	43
Con antigüedad superior a tres meses (**)	724	804
	771	847
	11.572	12.771

(*) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo-Activos titulizados-Participaciones hipotecarias/Certificados de transmisión hipotecaria/Otros" del activo corriente del balance.

(**) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados - Activos dudosos" del activo corriente del balance.

(***) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Intereses vencidos e impagados" del activo corriente del balance.

(****) Se incluyen dentro del epígrafe "Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados - Activos dudosos -Intereses" del activo corriente del balance.

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos durante el ejercicio 2017 y 2016 ascienden a un total de 489 y 413 miles de euros, respectivamente.

Desde el 31 de diciembre de 2017 hasta la fecha de formulación de estas cuentas anuales, no se han producido renegociaciones de los activos titulizados que a nivel global puedan tener un impacto significativo en las cuentas anuales del ejercicio 2017.

Adicionalmente, hay activos clasificados como dudosos al 31 de diciembre de 2017 por efecto arrastre de cuotas no vencidas por importe de 6.126 miles de euros (6.090 miles de euros al 31 de diciembre de 2016) que figuran registrados en el epígrafe “Activos titulizados – Activos dudosos” del activo no corriente del balance.

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2017 y 2016, en el saldo de Activos dudosos:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Saldos al inicio del ejercicio	18.756	21.613
Entradas a activos dudosos durante el ejercicio	4.581	2.761
Reclasificación a fallidos (dados de baja del balance)	-	-
Recuperación de dudosos (efectivo y efecto arrastre)	(4.181)	(3.473)
Recuperación mediante adjudicación	(1.601)	(2.145)
Saldos al cierre del ejercicio	17.555	18.756

A continuación se muestra el movimiento que se ha producido, durante los ejercicios 2017 y 2016, en el saldo de las correcciones de valor por deterioro de los Activos titulizados, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Saldos al inicio del ejercicio	(231)	(212)
Dotaciones netas con abono/(cargo) a los resultados del	37	5
Utilizaciones	-	-
Otros	-	(24)
Saldos al cierre del ejercicio	(194)	(231)

Adicionalmente, en el ejercicio 2017 se incluyen 89 miles de euros, en el epígrafe “Deterioro neto de activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias en concepto de otras recuperaciones, no habiendo gasto por este concepto en el ejercicio 2016.

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Este epígrafe del activo de los balances recoge los bienes inmuebles adjudicados por subasta judicial o dación en pago de Activos titulizados. El movimiento que se ha producido en su saldo durante los ejercicios 2017 y 2016 se muestra a continuación:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Valor en libros-		
Saldos al inicio del ejercicio	10.039	12.885
Adiciones	1.601	2.145
Retiros	(1.414)	(4.057)
Otros	-	(934)
Saldos al cierre del ejercicio	10.226	10.039
Pérdidas por deterioro de activos-		
Saldos al inicio del ejercicio	(4.422)	(6.703)
Dotaciones netas con cargo a resultados	(258)	303
Otros	-	1.978
Saldos al cierre del ejercicio	(4.680)	(4.422)
Activos no corrientes mantenidos para la venta, neto	5.546	5.617

El coste medio de adjudicación al cierre del ejercicio 2017 y 2016 ha sido de 14,09% y 13,31%, respectivamente.

Las ventas de activos adjudicados y las pérdidas por las adjudicaciones de activos llevadas a cabo por el Fondo, durante el ejercicio 2017, han originado unas pérdidas que ascienden a 371 miles de euros y 489 miles de euros respectivamente (188 miles de euros y 373 miles de pérdidas en el ejercicio 2016) que se incluyen en el epígrafe “Ganancias (pérdidas) en la baja de activos no corrientes en venta” de la cuenta de pérdidas y ganancias. Adicionalmente se incluyen en dicho epígrafe otros ingresos de cuantía menor por importe de 2 miles de euros (24 miles de euros en el ejercicio 2016).

Los activos no corrientes mantenidos para la venta del Fondo están valorados según los criterios de valoración recogidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (véase Nota 3-k). Si bien los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo no tienen definida una política comercial que implique, como parte de la estrategia de enajenación de dichos activos, la aplicación de descuentos sobre los valores de tasación correspondientes, considerando la situación actual del mercado inmobiliario y su posible evolución futura, los importes por los que estos serán finalmente liquidados podrían ser inferiores a los valores por el que están registrados al 31 de diciembre de 2017, hecho que debe tenerse en consideración en la interpretación de estas cuentas anuales.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el Fondo no poseía ningún inmueble adjudicado de valor significativo, individualmente considerado.

A continuación se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados, no significativos individualmente, que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2017, agrupados por valor razonable de los mismos:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros (miles de euros)	Deterioro (miles de euros)	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años (miles de euros)
Hasta 500.000 €	118	10.226	(4.680)	84,75%	1 año	2.396
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-

A continuación se incluye información agregada de los bienes inmuebles adjudicados, no significativos individualmente, que el Fondo poseía al 31 de diciembre de 2016, agrupados por valor razonable de los mismos:

Valor razonable menos costes de venta de activos adjudicados	Número de inmuebles	Valor en libros (miles de euros)	Deterioro (miles de euros)	% de activos valorados según tasaciones	Plazo medio ponderado estimado para su venta	Importe en libros de los activos con antigüedad tasación superior a 2 años (miles de euros)
Hasta 500.000 €	117	10.039	(4.422)	100%	1 año	1.692
Más de 500.000 € sin exceder de 1.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 1.000.000 € sin exceder de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-
Más de 2.000.000 €	-	-	-	-	-	-

Los inmuebles están disponibles para su venta en condiciones normales de mercado. Se espera que la venta se lleve a cabo dentro del plazo de un año.

7. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes – Tesorería

Cuenta de Tesorería

Su saldo al 31 de diciembre de 2017 y 2016 corresponde a una cuenta financiera abierta a nombre del Fondo en Santander UK Plc., incluyéndose el Fondo de Reserva constituido por el Fondo. Como consecuencia de la bajada en la calificación crediticia de Banco Santander S.A., con fecha 27 de junio de 2012 el Fondo traspasó el saldo de la cuenta corriente que mantenía en Banco Santander, S.A. a una nueva cuenta corriente abierta a nombre del Fondo en Santander UK Plc. La cuenta de Banco Santander S.A. se mantiene operativa con el único fin de realizar las operaciones diarias del Fondo, traspasando diariamente la totalidad de su saldo a la cuenta abierta en Santander UK Plc.

En virtud del contrato de reinversión, Santander UK Plc., garantizaba que el saldo de esta cuenta tendría una rentabilidad anual del 0,10% hasta el 23 de noviembre de 2012, fecha a partir de la cual, Santander UK Plc y la Sociedad Gestora acordaron que la rentabilidad anual pasaría a ser del 0,00%. No obstante, durante el ejercicio 2014 la rentabilidad anual de esta cuenta corriente pasó a ser negativa, ascendiendo al -0,1% anual. La liquidación de intereses será mensual tomando valor el primer día hábil de cada mes.

Este contrato queda supeditado a que la calificación de la deuda a corto plazo de Santander UK Plc no descienda en ningún momento de la categoría A-1 y P-1 según la agencia calificadora S&P Rating Service y Moody's Investors Service Limited, respectivamente, según consta en el Folleto Informativo y en la Escritura de Constitución del Fondo y de Emisión de los Bonos.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la calificación crediticia de la nueva entidad en la que el Fondo mantenía su cuenta corriente a dicha fecha, cumplía con lo indicado anteriormente.

La rentabilidad media de la cuenta corriente mantenida por el Fondo en Banco Santander, S.A., durante el ejercicio 2017 y 2016, ha sido del 0,00% anual. Durante el ejercicio 2017 las cuentas corrientes mantenidas por el Fondo han devengado un gasto por importe de 40 miles de euros (40 miles de euros durante el ejercicio 2016) que se incluyen en el epígrafe "Otros gastos de explotación – Servicios exteriores" de la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2017 y se incluyen en el epígrafe "Intereses y rendimientos asimilados – Otros activos financieros" de la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio 2016.

Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo al préstamo subordinado (véase Nota 9). El importe inicial del Fondo de Reserva fue de 10.350 miles de euros, equivalente al 1,15% del saldo inicial de las participaciones hipotecarias, pudiendo decrecer trimestralmente en cada fecha de pago una vez alcance el 2,30% del saldo vivo de dichas participaciones, manteniéndose constante por un importe del 0,4% y 0,7% del importe inicial de los activos titulizados, en caso de que el saldo vivo de los activos titulizados con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo vivo de los mismos, o cuando permanezcan entre el 0,75% y el 1,25% respectivamente.

Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería que el Fondo mantiene con el Banco hasta su traslado a Santander UK Plc.

El importe del Fondo de Reserva dotado y requerido en cada una de las fechas de pago durante el ejercicio 2017 y 2016, así como el saldo de la cuenta de tesorería en cada una de esas fechas, se muestran a continuación:

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10.350	10.350	10.688
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.17	10.350	10.350	10.353
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.06.17	10.350	10.350	10.353
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.09.17	10.350	10.350	10.353
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.12.17	10.350	10.350	10.353
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10.350	10.350	10.776

	Miles de Euros		
	Fondo de Reserva requerido	Fondo de Reserva dotado	Saldo de Tesorería en cada fecha de pago
Saldos al 31 de diciembre de 2016	10.350	10.350	10.688
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.16	10.350	10.350	10.358
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.16	10.350	10.350	10.355
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.16	10.350	10.350	10.354
Fondo de reserva y saldo de tesorería al 15.03.16	10.350	10.350	10.353
Saldos al 31 de diciembre de 2017	10.350	10.350	10.688

8. Obligaciones y otros valores negociables

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y con cargo al mismo, procedió en la fecha de constitución del Fondo a la emisión de Bonos por un valor total de 900.000 miles de euros, integrados por 9.000 Bonos de 100 miles de euros de valor nominal cada uno, divididos en 3 series, que tienen las siguientes características:

Concepto	Serie A	Serie B	Serie C
Importe nominal de la Emisión (miles de euros)	867.200	9.000	23.800
Importe nominal unitario (miles de euros)	100	100	100
Número de Bonos	8.672	90	238
Tipo de interés nominal	Euribor 3m + 0,15%	Euribor 3m +0,27 %	Euribor 3m +0,60 %
Periodicidad de pago	Trimestral	Trimestral	Trimestral
Fechas de pago de intereses y amortización	15 de marzo, 15 de junio, 15 de septiembre y 15 de diciembre de cada año o, en su caso, el siguiente Día Hábil.		
Calificaciones			
Iniciales: S&P España	AAA	A	BBB
Actuales: S&P España	A+	B+	B-

El movimiento que se ha producido en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos durante los ejercicios 2017 y 2016 ha sido el siguiente:

	Miles de euros							
	Serie A		Serie B		Serie C		Total	
	Pasivo no Corriente	Pasivo Corriente						
Saldos al 1 de enero de 2015	219.616	32.839	9.000	-	23.800	-	252.416	32.839
Amortización 17.03.2016	-	(5.511)	-	-	-	-	-	(5.511)
Amortización 16.06.2016	-	(6.087)	-	-	-	-	-	(6.087)
Amortización 15.09.2016	-	(5.292)	-	-	-	-	-	(5.292)
Amortización 15.12.2016	-	(4.319)	-	-	-	-	-	(4.319)
Trasposos	(18.619)	18.619	-	-	-	-	(18.619)	18.619
Saldos al 31 de diciembre de 2015	200.997	30.249	9.000	-	23.800	-	233.797	30.249
Amortización 15.03.2017	-	(5.380)	-	-	-	-	-	(5.380)
Amortización 15.06.2017	-	(4.512)	-	-	-	-	-	(4.512)
Amortización 15.09.2017	-	(4.822)	-	-	-	-	-	(4.822)
Amortización 15.12.2017	-	(4.778)	-	-	-	-	-	(4.778)
Trasposos	(17.300)	17.300	-	-	-	-	(17.300)	17.300
Saldos al 31 de diciembre de 2016	183.697	28.057	9.000	-	23.800	-	216.497	28.057

El vencimiento de los bonos de todas las series se producirá en la fecha de vencimiento legal del Fondo, sin perjuicio de que se puedan amortizar previamente de acuerdo a las condiciones establecidas en el folleto de constitución del Fondo y de acuerdo con la previsión estimada de cobro de los activos titulizados y las reglas de amortización descritas a continuación.

El Fondo terminará de amortizar dichos bonos el 15 de diciembre de 2039. No obstante, la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo y, con ello, los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015 y en la Escritura de Constitución, el saldo vivo pendiente de los activos titulizados sea inferior al 10% del saldo inicial;
2. Cuando no se confirme la calificación provisional como definitiva de los bonos antes del Período de Suscripción.
3. Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo.
4. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en liquidación, suspensión de pagos o quiebra o su autorización fuera revocada y no designase nueva sociedad gestora en un plazo de cuatro meses.
5. Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los bonos o se prevea que se va a producir.

Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de las participaciones hipotecarias coincidan con aquéllos de los bonos emitidos por el Fondo, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles a la amortización de bonos, de conformidad con las siguientes reglas:

1. Hasta la primera fecha de pago (excluida) en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie B sea igual o mayor al 2% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de los bonos de la serie A.
2. En la fecha de pago en que la relación anterior sea igual o mayor al 2%, los fondos disponibles para la amortización de los bonos se aplicarán a la amortización de ambas series A y B, proporcionalmente entre las mismas, de modo tal que dicha relación entre los saldos pendientes de pago de los bonos de las series B y del total de la emisión se mantenga en el 2%.
3. En la fecha de pago en la que el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C sea igual o mayor al 5,3% del saldo pendiente de pago del total de la emisión, los fondos disponibles para la amortización de los bonos serán utilizados en su totalidad para la amortización de las tres series A, B y C, de modo que la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de las series B y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 2% y la relación entre el saldo pendiente de pago de los bonos de la serie C y el saldo pendiente de pago del total de los bonos de las tres series se mantenga en el 5,3%.

En relación con la amortización de los bonos de las series B y C, y aun cumpliéndose la totalidad de los supuestos previstos en las reglas anteriores, la misma no tendrá lugar si se produjeran cualquiera de las circunstancias siguientes:

1. Que el saldo vivo a que asciendan los activos titulizados con morosidad igual o superior a noventa días en la fecha de determinación anterior a la fecha de pago en curso sea igual o superior al 2% del saldo vivo de dichos activos titulizados a esa fecha.
2. Que exista un déficit de amortización superior al 100% del importe de los bonos de la serie C.
3. Que el importe disponible del Fondo de Reserva fuese inferior al importe mínimo requerido.
4. Que el saldo vivo de los activos titulizados pendientes de amortización sea inferior al 10% del saldo vivo inicial.

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2017, se muestra a continuación:

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Principal	28.057	25.568	23.022	40.307	127.600	-	244.554

El desglose por vencimientos previstos de las series de Bonos, al 31 de diciembre de 2016, se muestra a continuación:

	Miles de Euros						Total
	Hasta 1 año	Entre 1 y 2 años	Entre 2 y 3 años	Entre 3 y 5 años	Entre 5 y 10 años	Más de 10 años	
Principal	30.249	27.567	25.008	42.848	138.374	-	264.046

Los Bonos están representados en anotaciones en cuenta y están registrados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. y cotizan en AIAF Mercado de Renta Fija.

El tipo de interés nominal medio de los Bonos, durante el ejercicio 2017, ha sido del 0,09% (0,02% en el ejercicio 2016), siendo el tipo de interés máximo el 0,27% y el mínimo el 0,00% (0,28% y 0,00%, respectivamente, durante el ejercicio 2016). Durante el ejercicio 2017 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 66 miles de euros (103 miles de euros en el ejercicio 2016), de los que 3 miles de euros se encuentran pendientes de pago al 31 de diciembre de 2017 (3 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), estando registrados en el epígrafe "Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos" del pasivo del balance.

Durante el ejercicio 2017 no se han producido impagos de principal ni de intereses de los Bonos de Titulización de Activos.

9. Deudas con entidades de crédito

En la fecha de desembolso, 2 de junio de 2005, el Fondo recibió un préstamo subordinado concedido (al 50% cada uno en su posición acreedora) por el Banco Santander, S.A. y Union de Credit pour le Batiment, S.A. (participada al 99,93% por BNP Paribas) por un importe inicial de 11.225 miles de euros.

El préstamo subordinado está destinado a:

1. Financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos de titulización hipotecaria.
2. Financiar parcialmente la adquisición de las participaciones hipotecarias.
3. Cubrir una cantidad igual a la diferencia que se generará entre los intereses de los activos titulizados que se cobrarán durante el primer periodo (desde la fecha de desembolso hasta la fecha de vencimiento de las cuatro primeras cuotas de los activos titulizados) y los intereses de los bonos a pagar en la primera fecha de pago.

4. Dotar el Fondo de Reserva (véase Nota 7).

El préstamo subordinado devenga un interés nominal anual equivalente al tipo de interés que resulte de añadir un 0,55% el tipo de interés medio ponderado aplicable a la cartera de Activos titulizados durante el trimestre inmediatamente anterior a cada fecha de pago. El pago de estos intereses está condicionado a que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

El préstamo subordinado se amortiza según el siguiente procedimiento: la parte destinada a financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los bonos, trimestralmente (a medida que se vayan amortizando dichos gastos); la parte del préstamo destinada a financiar parcialmente la suscripción de los Activos titulizados, se amortizará en la fecha de vencimiento final de dichos Activos titulizados (15 de diciembre de 2039), o en su caso, en la fecha de amortización anticipada de los mismos y, el resto, se amortizará en cada fecha de pago de los bonos en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes del saldo requerido en la fecha de vencimiento anterior y del saldo requerido a la fecha de vencimiento en curso de la suma del Fondo de Reserva.

En los ejercicios 2017 y 2016 no se han producido amortizaciones de los préstamos subordinados.

El vencimiento de las deudas con entidades de crédito, al corresponder a “Préstamos Subordinados” puede ser considerado como indeterminado al estar condicionada su amortización a la existencia de liquidez en el Fondo.

Durante el ejercicio 2017 se han devengado intereses de dichos préstamos por importe de 23 miles de euros (33 miles de euros durante el ejercicio 2016), al cierre del ejercicio 2017 se encuentran intereses pendientes de pago por importe de 1 miles de euros (1 miles de euros al 31 de diciembre de 2016), estando registrados en el epígrafe de “Deudas con Entidades de Crédito – Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

10. Ajustes por periodificaciones de pasivo

La composición del saldo de este epígrafe del pasivo del balance al 31 de diciembre de 2017 y 2016 es la siguiente:

	Miles de Euros	
	2017	2016
Comisiones	17.678	19.015
Sociedad Gestora	3	3
Administrador	1	1
Agente financiero	-	-
Variable – realizada	17.674	19.307
Variable - no realizada	-	-
Corrección de valor por repercusión de pérdidas (*)	-	(296)
Otras comisiones	-	-
Otros	11	13
Saldo al cierre del ejercicio	17.689	19.028

(*) Repercusión de la parte correspondiente del margen de intermediación negativo aplicada a las comisiones con el cedente (comisión variable y comisión de administración) pendientes de liquidar.

Durante los ejercicios 2017 y 2016, el movimiento que se ha producido en el saldo de este epígrafe, sin considerar el saldo de la cuenta "Otros", tanto por devengo como por pagos realizados, ha sido el siguiente:

	Miles de Euros				
	Comisión Sociedad Gestora	Comisión Administración	Comisión Agente	Comisión Variable	Repercusión de pérdidas
Saldos al 1 de enero de 2016	3	1	-	19.029	-
Importes devengados durante el ejercicio 2016	62	24	-	5.239	(296)
Pagos realizados el 15.03.2016	(16)	(6)	-	(950)	-
Pagos realizados el 15.06.2016	(16)	(6)	-	(822)	-
Pagos realizados el 15.09.2016	(15)	(6)	-	(2.106)	-
Pagos realizados el 15.12.2016	(15)	(6)	-	(1.083)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2016	3	1	-	19.307	(296)
Importes devengados durante el ejercicio 2017	58	24	-	3.019	296
Pagos realizados el 15.03.2017	(15)	(6)	-	(1.104)	-
Pagos realizados el 15.06.2017	(15)	(6)	-	(1.604)	-
Pagos realizados el 15.09.2017	(14)	(6)	-	(1.000)	-
Pagos realizados el 15.12.2017	(14)	(6)	-	(944)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2017	3	1	-	17.674	-

Las condiciones específicas por comisiones en relación con los contratos establecidos se detallan a continuación:

- Comisión variable / Margen de intermediación financiera

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, remunera a la Entidad Cedente por el proceso de intermediación financiera desarrollado.

La remuneración a la Entidad Cedente consiste en el pago de una remuneración variable y subordinada (el "Margen de intermediación Financiera") que se determinará y devengará al vencimiento de cada periodo trimestral que comprenderá, los tres meses naturales anteriores a cada Fecha de Pago, en una cuantía igual a la diferencia positiva, si la hubiere, entre los ingresos y gastos, incluidas las pérdidas de ejercicios anteriores si las hubiere, devengados por el Fondo de acuerdo con su contabilidad y previos al cierre de cada periodo trimestral.

- Comisión de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora percibirá una comisión de gestión, que se devengará y liquidará trimestralmente por periodos vencidos en cada fecha de pago, igual a un importe correspondiente al 0,023% anual calculado sobre el saldo de bonos de titulización pendientes de amortización en la fecha anterior a la de pago de dichos bonos con un mínimo de 34 miles de euros anuales.

- Comisión del Administrador de los Activos titulizados

Se devengará a favor de U.C.I. una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de 6 miles de euros trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si dicha entidad fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos.

11. Otros gastos de explotación

El saldo del epígrafe “Otros gastos de explotación – Servicios exteriores – Servicios de profesionales independientes” de las cuentas de pérdidas y ganancias incluye 7 miles de euros satisfechos por el Fondo en concepto de auditoría de sus cuentas anuales del ejercicio 2017 (7 miles de euros en el ejercicio 2016), único servicio prestado por dicho auditor.

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores. Disposición adicional tercera. «Deber de información» de la Ley 15/2010, de 5 de julio:

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el ejercicio 2017 y 2016, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, tanto los importes pendientes de pago a proveedores en operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2017 como los pagos realizados a dichos proveedores durante el ejercicio 2017 y 2016 cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

12. Situación fiscal

El Fondo tiene sujetos a inspección fiscal todos los impuestos que le son de aplicación correspondientes a los últimos cuatro ejercicios. En opinión de los Administradores de su Sociedad Gestora, la posibilidad de que se materialicen pasivos fiscales correspondientes a los ejercicios sujetos a inspección es remota y, en cualquier caso, la deuda tributaria que de ellos pudiera derivarse no afectaría significativamente a las cuentas anuales.

Según se indica en la Nota 3.h, en los ejercicios 2017 y 2016 se han equilibrado los ingresos y los gastos del Fondo, por lo que no ha procedido liquidar cuota alguna por el Impuesto sobre Beneficios.

13. Gestión del riesgo

Durante el ejercicio 2017 se han observado mejoras sustanciales en los índices macroeconómicos, que están empezando a trasladarse a las economías familiares y de las empresas. Esto, unido a la evolución de los tipos a aplicar a los préstamos, producirá una mejora significativa en el comportamiento de los Activos incluidos en el Fondo, mejorando los niveles de morosidad y fallidos y recuperaciones de los mismos. Los mayores requerimientos de información y transparencia a los mercados y los últimos desarrollos normativos han anticipado la necesidad de disponer de sistemas de gestión de información que permitan analizar y anticipar cualquier problemática en relación con la calidad de las carteras. Para ello, se persigue un objetivo de seguimiento del ratio de morosidad de los activos titulizados.

La función de gestión de riesgos se realiza por la Sociedad Gestora. Para ello dispone de información remitida con una periodicidad mensual por parte de la Entidad Cedente, lo que le reporta información exhaustiva de cara al seguimiento de las carteras de activos titulizados.

El Fondo está expuesto a diversos riesgos que se detallan a continuación:

1. Riesgo de Crédito

Surge por la posibilidad de morosidad o incumplimiento por parte de los deudores de sus obligaciones financieras en los préstamos que conforman la cartera titulizada. Los titulares de los bonos emitidos con cargo al Fondo corren con el riesgo de impago de los préstamos agrupados en el mismo.

No obstante lo anterior, el Fondo dispone de mecanismos minimizadores de este riesgo como es el Fondo de Reserva descrito en el apartado C del Informe de Gestión, constituido para hacer frente a posibles impagos de los deudores y las dotaciones de provisiones que realiza el Fondo se realizan en virtud de la experiencia de impago de los deudores y siguiendo unos calendarios establecidos, todo ello según la normativa vigente del Banco de España.

2. Riesgo de liquidez

Surge por la posibilidad de incumplimiento por parte del Fondo para atender al pago de los Bonos de titulización emitidos y el resto de los pasivos del Fondo, de acuerdo con el orden de prelación de pagos establecida. Con objeto de que los flujos de principal e intereses del conjunto de los activos titulizados coincidan con los flujos de los bonos en circulación, en cada fecha de pago se aplicarán los fondos disponibles procedentes de los cobros de principal e intereses de dichos activos a la amortización de bonos.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva descrito en el apartado C del Informe de Gestión, que se aplica, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos establecida.

3. Riesgo de Mercado (riesgo de tipo de interés)

Este riesgo incluye el resultante de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos del Fondo. Es decir, que parte de los préstamos de la cartera titulizada se encuentran sujetos a tipos de interés y a periodos de revisión y liquidación diferentes al tipo de interés variable que se aplica a los bonos emitidos.

4. Riesgo de Concentración

Este riesgo depende de factores internos de la Entidad Cedente. Entre estos factores, se pueden enumerar: el volumen de créditos, la mezcla de créditos, la antigüedad de los créditos, la concentración geográfica, económica, por saldo vivo de deudor, etc. de modo que cuanto mayores son las concentraciones, mayor es el riesgo asumido.

No existen riesgos relevantes de los Activos titulizados por concentración geográfica, concentraciones por saldo vivo por Deudor, concentración por sector de actividad o antigüedad de los préstamos.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el inmueble objeto de la garantía hipotecaria a 31 de diciembre de 2017 se presenta en el cuadro A del estado S.05.1 del Anexo.

14. Liquidaciones intermedias

A continuación se detallan los cobros y pagos realizados por el Fondo durante el ejercicio 2017 y 2016:

Liquidación de cobros y pagos del periodo	En miles de euros			
	Real			
	2017		2016	
	Período	Acumulado	Período	Acumulado
Activos Titulizados clasificados en el Activo:				
Cobros por amortizaciones ordinarias	11.490	593.502	10.994	582.012
Cobros por amortizaciones anticipadas	7.137	44.798	7.347	37.661
Cobros por intereses ordinarios	4.617	60.710	5.670	56.093
Cobros por intereses previamente impagados	-	-	-	-
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-	-	-	-
Cobros por amortización de activos fallidos	89	113	24	24
Otros cobros en especie	-	-	-	-
Otros cobros en efectivo	1.134	7.970	-	6.836
Serías emitidas clasificadas en el Pasivo:				
Pagos por amortización ordinaria (Serie A)	(19.493)	(655.447)	(21.209)	(635.954)
Pagos por amortización ordinaria (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización ordinaria (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie A)	-	(98.406)	(14)	(98.406)
Pagos por intereses ordinarios (Serie B)	-	(1.910)	(4)	(1.910)
Pagos por intereses ordinarios (Serie C)	(66)	(5.022)	(90)	(4.956)
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie A)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie B)	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie C)	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	(58.404)	-	(58.404)
Pagos por intereses de préstamos subordinados	(23)	(1.488)	(34)	(1.465)
Otros pagos del periodo	(4.797)	(33.252)	(2.872)	(28.455)

Los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han formulado las presentes cuentas anuales sin incluir, en el cuadro anterior, la información contractual sobre los cobros y pagos que estaban previstos en el folleto del Fondo, atendiendo a la enorme dificultad práctica de su elaboración por la antigüedad del Fondo y a la posibilidad dada por el regulador en base a dicha impracticabilidad. No obstante lo anterior, a continuación se muestra la comparativa, entre la situación inicial y la actual, de ciertas tasas e hipótesis asociadas a los activos y pasivos del Fondo:

	Tasas e Hipótesis	
	Situación Actual	Situación Inicial
Activos:		
Tipo de interés medio de la cartera	2,01%	2,24%
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	7,28%	7,65%
Tasa de fallidos (hipótesis)	0,14%	0,23%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	0,00%	0,00%
Tasa de morosidad (hipótesis)	6,52%	7,31%
Loan to value medio	50,71%	46,74%
Vida media de los activos	18,21	18,11
Fecha de liquidación anticipada del Fondo (hipótesis)	15/03/2024	15/03/2024

A continuación, se desglosa, por fechas de pago, los pagos realizados a los pasivos del Fondo en el ejercicio 2017 y 2016:

APLICACIÓN -2017	15/03/2017	15/06/2017	15/09/2017	15/12/2017
GASTOS CORRIENTES	592,54	4.594,37	4.679,07	12.674,31
COMISIÓN SGFT	14.649,17	14.669,54	14.413,68	13.986,49
INTERESES DE B.T.H. SERIE A	-	-	-	-
INTERESES DE B.T.H. SERIE B	-	-	-	-
INTERESES DE B.T.H. SERIE C	16.898,00	16.422,00	16.360,12	16.303,00
AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A	5.380.889,28	4.511.608,00	4.822.325,76	4.778.098,56
INTERESES PTO SUBORD. SANTANDER	3.027,38	2.909,50	2.896,28	2.890,96
INTERESES PTO SUBORD. UCB	3.027,38	2.909,50	2.896,28	2.890,96
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
COMISION VARIABLE	1.104.218,10	1.604.214,07	1.000.086,28	943.840,48

APLICACIÓN -2016	15/03/2016	15/06/2016	15/09/2016	15/12/2016
GASTOS CORRIENTES	4.641,56	4.460,02	11.616,00	169,40
COMISIÓN SGFT	16.001,64	15.864,96	15.519,76	15.054,22
INTERESES DE B.T.H. SERIE A	14.048,64	-	-	-
INTERESES DE B.T.H. SERIE B	3.230,10	1.035,00	161,10	-
INTERESES DE B.T.H. SERIE C	28.395,78	22.807,54	20.496,56	17.928,54
AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A	5.510.795,84	6.086.790,09	5.291.827,84	4.319.089,60
INTERESES PTO SUBORD.	5.520,29	4.298,13	3.795,58	3.244,15
AMORTIZ. PTO SUBORD.	-	-	-	-
COMISIÓN ADMINISTRACIÓN	6.000,00	6.000,00	6.000,00	6.000,00
COMISIONES A FAVOR UCI	950.004,36	822.152,09	2.105.930,49	1.082.412,61

FONDO DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA UCI 12
INFORME DE GESTIÓN

correspondiente al ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en euros salvo mención contraria)

A) EVOLUCIÓN DEL FONDO

1.- DERECHOS DE CRÉDITO (DC's)

DERECHOS DE CRÉDITO	A LA EMISIÓN	SITUACIÓN ACTUAL
Número de préstamos:	7.886	3.261
Saldo pendiente de amortizar DC's:	900.000.006,57 €	254.612.000,00 €
Importes unitarios DC'S vivos:	114.126,30 €	78.077,89 €
Tipo de interés:	3,93%	1,95%

1.1. Movimientos de la cartera

El movimiento de la cartera de Derechos de Crédito es el siguiente:

AÑO	TASA ANUALIZADA DESDE CONSTITUCION
2005	23,11%
2006	21,04%
2007	18,94%
2008	16,08%
2009	13,83%
2010	12,32%
2011	10,93%
2012	9,72%
2013	8,80%
2014	8,12%
2015	7,65%
2016	7,28%
2017	6,94%

1.2. Morosidad

Total Impagados (miles de euros)	Nº Activos	Principal	Intereses	Intereses Interrumpidos	Principal Pendiente no Vencido	Deuda Total
Hasta 1 mes	172	50.000	24.000		32.826.000	32.902.000
De 1 a 3 meses	56	46.000	22.000		5.356.000	5.402.000
De 3 a 6 meses	24	16.000	10.000	28.000	1.353.000	1.407.000
De 6 a 9 meses	20	25.000	13.000	18.000	1.010.000	1.066.000
De 9 a 12 meses	10	6.000	9.000	10.000	487.000	512.000
Más de 12 años	269	10.658.000	693.000	404.000	3.276.000	15.051.000
Total	551	10.801.000	771.000	460.000	44.308.000	56.340.000

2.- BONOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA (BTH'S)

El importe total de la emisión asciende a novecientos millones (900.000.000) de euros, se encuentra constituida por nueve mil (9.000) Bonos, de cien mil (100.000) euros de importe nominal cada uno, agrupados en tres Series: Serie A constituida por ocho mil seiscientos setenta y dos (8.672) Bonos, e importe nominal de ochocientos sesenta y siete millones doscientos mil (867.200.000) Euros, la Serie B constituida por noventa (90) Bonos, e importe nominal de nueve millones (9.000.000) Euros y la Serie C constituida por doscientos treinta y ocho (238) Bonos, e importe nominal de veintitrés millones ochocientos mil (23.800.000) Euros. Las cantidades serán abonadas a los bonistas en cada una de las fechas de pago, los días 15 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, siempre y cuando sean días hábiles.

	15-03-2017		15-06-2017	
	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización
SERIE A	0,00 €	5.380.889,28 €	0,00 €	4.511.608,00 €
SERIE B	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SERIE C	16.898,00 €	0,00 €	16.422,00 €	0,00 €

	15-09-2017		15-12-2017	
	Intereses	Amortización	Intereses	Amortización
SERIE A	0,00 €	4.822.325,76 €	0,00 €	4.778.098,56 €
SERIE B	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SERIE C	16.360,12 €	0,00 €	16.303,00 €	0,00 €

Los mencionados Bonos se encuentran sometidos a un tipo de interés variable trimestralmente, en base a EURIBOR a tres meses, más un margen del 0,15% para los Bonos de la Serie A, del 0,27% para los Bonos de la Serie B y del 0,60% para los Bonos de la Serie C, todo ello de conformidad con lo previsto en el citado Folleto. Siendo de aplicación durante el ejercicio 2015 los siguientes tipos de interés:

BONOS	PERIODO		PERIODO		PERIODO		PERIODO	
	15/12/16 – 15/03/17		15/03/17 – 15/06/17		15/06/17 – 15/09/17		15/09/17 – 15/12/17	
	INTERÉS NOMINAL	TAE						
SERIE A	0,000%	0,0000%	0,000%	0,0000%	0,000%	0,0000%	0,000%	0,0000%
SERIE B	0,000%	0,0000%	0,000%	0,0000%	0,000%	0,0000%	0,000%	0,0000%
SERIE C	0,284%	0,2843%	0,270%	0,2703%	0,269%	0,2693%	0,271%	0,2713%

BONOS	PERIODO	
	15/12/17 – 15/03/18	
	INTERÉS NOMINAL	TAE
SERIE A	0,000%	0,0000%
SERIE B	0,000%	0,0000%
SERIE C	0,271%	0,2713%

Las calificaciones de cada una de las series de los Bonos a 31 de diciembre de 2017 son:

SERIE (ISIN)	DENOMINACIÓN SERIE	CALIFICACIÓN				
		FECHA ÚLTIMO CAMBIO DE CALIFICACION CREDITICIA	AGENCIA DE CALIFICACIÓN	SITUACIÓN ACTUAL	SITUACIÓN CIERRE ANUAL ANTERIOR	SITUACIÓN INICIAL
ES0338147004	Serie A	01-11-2015	SYP	A+	A+	AAA
ES0338147012	Serie B	29-11-2014	SYP	B+	B+	A
ES0338147020	Serie C	29-11-2014	SYP	B-	B-	BBB

SERIES BONOS	Nº BONOS	NOMINAL EN CIRCULACION			
			INICIAL	ACTUAL	%Act/In
Serie A		Nominal Unitario	100.000,00 €	24.000,00 €	
(ISIN=ES0338147004)	8.672	Nominal Total	867.200.000,00 €	211.754.000,00 €	24,00%
Serie B		Nominal Unitario	100.000,00 €	100.000,00 €	
(ISIN=ES0338147012)	90	Nominal Total	9.000.000,00 €	9.000.000,00 €	100,00%
Serie C		Nominal Unitario	100.000,00 €	100.000,00 €	
(ISIN=ES0338147020)	238	Nominal Total	23.800.000,00 €	23.800.000,00 €	100,00%

B) FACTORES QUE HAN INFLUIDO EN LOS FLUJOS DE TESORERÍA GENERADOS Y APLICADOS EN EL EJERCICIO.

Los flujos de ingresos y pagos del Fondo durante el ejercicio han transcurrido dentro de los parámetros previstos. Durante el ejercicio el Fondo ha abonado todos los importes correspondientes en concepto de comisiones a terceros, descritos y fijados conforme a los Contratos y a la Escritura de Constitución que rigen el funcionamiento del Fondo.

La cuenta de tesorería del Fondo ha pasado a estar depositada en Santander UK, plc.

C) MECANISMOS DE COBERTURA DE RIESGOS.

Los principales riesgos a los que está sometido el Fondo son de dos tipos: riesgo de liquidez y riesgo de tipo de interés.

En relación al riesgo de liquidez, en la Fecha de Desembolso el Fondo recibió un préstamo de las entidades emisora por un importe de 200 miles euros, con destino a cubrir el desfase correspondiente a la primera Fecha de Pago del Fondo entre devengo y cobro de los intereses de los Derechos de Crédito. Dicho préstamo se desembolsó en la primera Fecha de Pago del Fondo.

Asimismo, también recibió un Préstamo Subordinado por un importe total de 10.350 miles euros, destinado a dotar inicialmente el Fondo de Reserva.

El Fondo dispone de un Fondo de Reserva, dotado con el anterior Préstamo Subordinado por las Entidades Emisoras destinado a atender determinadas obligaciones del Fondo en caso de insuficiencia de Recursos Disponibles. En cada momento, el Importe Máximo del Fondo de Reserva será la menor de las siguientes cantidades: (i) el 2,3% del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, ó (ii) el 0,40% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a 90 días sea inferior al 0,75% del saldo Vivo de los Derechos de Crédito, o el 0,70% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a 90 días se encuentre entre el 0,75% y el 1,25% del saldo Vivo de los Derechos de Crédito, o el 0,80% del importe inicial de los Bonos cuando el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito con morosidad igual o superior a 90 días sea superior al 1,25% del saldo Vivo de los Derechos de Crédito.

En el caso de que la morosidad igual o superior a 90 días sea mayor que el 1,25% del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, el nivel requerido de Fondo de Reserva permanecerá constante hasta la fecha de Vencimiento Final del Fondo.

Respecto al riesgo de tipo de interés, el Fondo no tiene suscrito ningún contrato de permuta financiera.

D) PERSPECTIVAS DE FUTURO.

El Fondo se extingue en todo caso al amortizarse íntegramente los Participaciones Hipotecarias que agrupa. Así mismo de acuerdo con determinados aspectos de liquidación anticipada contenidos en la Ley 19/1992 de 7 de julio y recogidos en la escritura de constitución, el Fondo puede liquidarse anticipadamente cuando el importe del Saldo Vivo de las Participaciones Hipotecarias pendientes de amortización sea inferior al 10 por 100 del Saldo Vivo inicial, siempre y cuando puedan ser atendidas y canceladas en su totalidad todas y cada una de las obligaciones de pago derivadas de los Bonos emitidos. En todo caso, la extinción del Fondo se producirá en la Fecha de Vencimiento Legal (15 de junio de 2042).

Durante el ejercicio 2017, se han afianzado las mejoras económicas que comenzaron a trasladarse a las economías familiares en los años 2015 y 2016. Esta situación, unida a la continuidad de tipos de interés bajos, aplicados a los préstamos, producen una mejoría en el comportamiento de los Activos incluidos en el Fondo, que se traduce en una disminución de los niveles de morosidad. Si la situación política en Cataluña no incide negativamente en la economía local, se esperan comportamientos similares durante el ejercicio 2018.

Vida media y amortización final de los Bonos de cada Serie estimadas al 31.12.2017 según diferentes hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Derechos de Crédito:

% TACP	5	6,95	10
Vida Media Serie A	5,73	4,53	2,77
Amortización Final	Junio 2028	Sept 2025	Dic 2021
Vida Media Serie B	10,50	7,75	4,00
Amortización Final	Junio 2028	Sept 2025	Dic 2021
Vida Media Serie C	10,50	7,75	4,00
Amortización Final	Junio 2028	Sept 2025	Dic 2021

E) PRELACIÓN DE PAGOS.

A continuación detallamos los pagos realizados en las cuatro fechas de pago (marzo, junio, septiembre y diciembre) de 2017 del Fondo:

APLICACIÓN	6.529.301,84 €	6.163.326,98 €	5.869.657,46 €	5.776.684,76 €
GASTOS CORRIENTES	15.241,71 €	19.263,91 €	19.092,75 €	26.660,80 €
INTERESES DE B.T.H. SERIE A	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INTERESES DE B.T.H. SERIE B	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
INTERESES DE B.T.H. SERIE C	16.898,00 €	16.422,00 €	16.360,12 €	16.303,00 €
AMORTIZACIÓN B.T.H. SERIE A	5.380.889,28 €	4.511.608,00 €	4.822.325,76 €	4.778.098,56 €
INTERESES PTO SUBORDINADO	6.054,75 €	5.819,00 €	5.792,55 €	5.781,92 €
AMORTIZACIÓN PTO SUBORDINADO	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €
COMISIONES A FAVOR UCI	1.110.218,10 €	1.610.214,07 €	1.006.086,28 €	949.840,48 €

F) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES EN OPERACIONES COMERCIALES

Nada que reseñar distinto de lo comentado en la Memoria.

G) HECHOS POSTERIORES AL CIERRE DEL EJERCICIO

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017, y hasta la formulación de estas cuentas anuales, no se ha producido ningún hecho significativo no descrito en las restantes notas de esta memoria que tenga un efecto significativo en estas cuentas anuales.

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Ratios (%)	Situación actual 31/12/2017								Situación cierre anual anterior 31/12/2016								Hipótesis iniciales folleto/escritura								
	Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de activos dudosos		Tasa de fallido		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		
	0380	6,61	0400	0,19	0420	0,00	0440	6,94	1380	6,52	1400	0,14	1420	0,00	1440	7,28	2380	0,60	2400	2420	2440	2460	2480	2500	
Participaciones hipotecarias	0381		0401		0421		0441		1381		1401		1421		1441		2381		2401		2421		2441		2461
Certificados de transmisión de hipoteca	0382		0402		0422		0442		1382		1402		1422		1442		2382		2402		2422		2442		2462
Préstamos hipotecarios	0383		0403		0423		0443		1383		1403		1423		1443		2383		2403		2423		2443		2463
Cédulas hipotecarias	0384		0404		0424		0444		1384		1404		1424		1444		2384		2404		2424		2444		2464
Préstamos a promotores	0385		0405		0425		0445		1385		1405		1425		1445		2385		2405		2425		2445		2465
Préstamos a PYMES	0386		0406		0426		0446		1386		1406		1426		1446		2386		2406		2426		2446		2466
Préstamos a empresas	0387		0407		0427		0447		1387		1407		1427		1447		2387		2407		2427		2447		2467
Préstamos corporativos	0388		0408		0428		0448		1388		1408		1428		1448		2388		2408		2428		2448		2468
Cédulas territoriales	0389		0409		0429		0449		1389		1409		1429		1449		2389		2409		2429		2449		2469
Bonos de tesorería	0390		0410		0430		0450		1390		1410		1430		1450		2390		2410		2430		2450		2470
Deuda subordinada	0391		0411		0431		0451		1391		1411		1431		1451		2391		2411		2431		2451		2471
Cédulas AA/PP	0392		0412		0432		0452		1392		1412		1432		1452		2392		2412		2432		2452		2472
Préstamos consumo	0393		0413		0433		0453		1393		1413		1433		1453		2393		2413		2433		2453		2473
Préstamos automoción	0394		0414		0434		0454		1394		1414		1434		1454		2394		2414		2434		2454		2474
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0395		0415		0435		0455		1395		1415		1435		1455		2395		2415		2435		2455		2475
Cuentas a cobrar	0396		0416		0436		0456		1396		1416		1436		1456		2396		2416		2436		2456		2476
Derechos de crédito futuros	0397		0417		0437		0457		1397		1417		1437		1457		2397		2417		2437		2457		2477
Bonos de titulización	0398		0418		0438		0458		1398		1418		1438		1458		2398		2418		2438		2458		2478
Cédulas internacionalización	0399		0419		0439		0459		1399		1419		1439		1459		2399		2419		2439		2459		2479
Otros																									

Denominación del Fondo:	F.T.H.U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados	Nº de activos	Importe impagado						Total	Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total					
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad											
Hasta 1 mes	0460	172	0467	50.000	0474	24.000	0481	0488	74.000	0495	32.826.000	0502	0509	32.900.000		
De 1 a 3 meses	0461	56	0468	46.000	0475	22.000	0482	0489	68.000	0496	5.356.000	0503	0510	5.424.000		
De 3 a 6 meses	0462	24	0469	16.000	0476	10.000	0483	0490	54.000	0497	1.353.000	0504	0511	1.407.000		
De 6 a 9 meses	0463	20	0470	25.000	0477	13.000	0484	0491	56.000	0498	1.010.000	0505	0512	1.066.000		
De 9 a 12 meses	0464	10	0471	6.000	0478	9.000	0485	0492	25.000	0499	487.000	0506	0513	512.000		
Más de 12 años	0465	269	0472	10.658.000	0479	693.000	0486	0493	404.000	0500	3.276.000	0507	0514	15.031.000		
Total	0466	591	0473	10.801.000	0480	771.000	0487	460.000	0494	12.032.000	0501	44.308.000	0508	0	1515	56.340.000

Impagados con garantía real	Nº de activos	Importe impagado						Total	Principal pendiente no vencido	Otros importes	Deuda Total	Valor garantía	Valor Garantía con Tasación > 2 años	% Deuda / v. Tasación						
		Principal pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad		Intereses interrumpidos en contabilidad															
Hasta 1 mes	0516	172	0522	50.000	0529	26.000	0536	0543	76.000	0550	32.826.000	0557	0564	32.902.000	0571	33.648.000	0578	21.559.000	0584	97,78
De 1 a 3 meses	0516	56	0523	46.000	0530		0537	0544	46.000	0551	5.356.000	0558	0565	5.402.000	0572	10.191.000	0579	7.424.000	0585	53,01
De 3 a 6 meses	0517	24	0524	16.000	0531	10.000	0538	0545	54.000	0552	1.353.000	0559	0566	1.407.000	0573	3.885.000	0580	2.789.000	0586	36,22
De 6 a 9 meses	0518	20	0525	25.000	0532	13.000	0539	0546	56.000	0553	1.010.000	0560	0567	1.066.000	0574	3.731.000	0581	1.938.000	0587	28,57
De 9 a 12 meses	0519	10	0526	6.000	0533	9.000	0540	0547	25.000	0554	487.000	0561	0568	512.000	0575	1.838.000	0582	1.356.000	0588	27,86
Más de 12 años	0520	269	0527	10.658.000	0534	713.000	0541	0548	404.000	0555	3.276.000	0562	0569	15.051.000	0576	46.876.000	0583	41.129.000	0589	32,11
Total	0521	591	0528	10.801.000	0535	771.000	0542	460.000	0549	12.032.000	0556	44.308.000	0563	0	0570	56.340.000	0577	100.170.000	0590	56,24

S.05.1

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación inicial	
Inferior a 1 año	0600	121.000	1600	52.000	2600	
Entre 1 y 2 años	0601	1.015.000	1601	263.000	2601	23.000
Entre 2 y 3 años	0602	383.000	1602	1.596.000	2602	
Entre 3 y 4 años	0603	323.000	1603	417.000	2603	
Entre 4 y 5 años	0604	543.000	1604	363.000	2604	297.000
Entre 5 y 10 años	0605	9.978.000	1605	11.951.000	2605	8.602.000
Superior a 10 años	0606	242.249.000	1606	260.714.000	2606	891.078.000
Total	0607	254.612.000	1607	275.356.000	2607	900.000.000
Vida residual media ponderada (años)	0608	17,35	1608	18,21	2608	28,00

Antigüedad	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación inicial	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	13,50	1609	12,51	2609	1,05

S.05.1

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía	Situación actual 31/12/2017				Situación cierre anual anterior 31/12/2016				Situación inicial			
	Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente		Nº de activos vivos		Principal pendiente	
0% - 40%	0620	1.305	0630	70.668.000	0620	1.246	0630	68.337.000	2620	1.376	2630	90.606.000
40% - 60%	0621	1.444	0631	127.494.000	0621	1.488	0631	135.730.000	2621	2.057	2631	253.622.000
60% - 80%	0622	501	0632	54.805.000	0622	642	0632	69.189.000	2622	4.453	2632	555.772.000
80% - 100%	0623	11	0633	1.645.000	0623	12	0633	2.002.000	2623		2633	
100% - 120%	0624		0634		0624		0634		2624		2634	
120% - 140%	0625		0635		0625		0635		2625		2635	
140% - 160%	0626		0636		0626	1	0636	98.000	2626		2636	
superior al 160%	0627		0637		0627		0637		2627		2637	
Total	0628	3.261	0638	254.612.000	0628	3.389	0638	275.356.000	2628	7.886	2638	900.000.000
Media ponderada (%)			0639	49,18			0639	50,71			0639	64,00

S.05.1

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual		Situación cierre anual		Situación inicial	
		31/12/2017	anterior 31/12/2016			
Tipo de interés medio ponderado	0650	1,95	1650	2,01	2650	4,00
Tipo de interés nominal máximo	0651	4,93	1651	5,96	2651	9,75
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,07	1652	0,24	2652	2,50

S.05.1

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Período:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados	Situación actual 31/12/2017			Situación cierre anual anterior 31/12/2016			Situación inicial		
	Nº de activos vivos	Principal pendiente		Nº de activos vivos	Principal pendiente		Nº de activos vivos	Principal pendiente	
Andalucía	0660	842 0683	55.455.000 1660	881 1683	61.357.000 2660	2.122 2683	219.229.000		
Aragón	0661	30 0684	2.115.000 1661	34 1684	2.398.000 2661	91 2684	9.461.000		
Asturias	0662	151 0685	9.571.000 1662	152 1685	10.020.000 2662	301 2685	26.494.000		
Baleares	0663	121 0686	11.659.000 1663	130 1686	12.838.000 2663	296 2686	40.771.000		
Canarias	0664	294 0687	19.854.000 1664	308 1687	21.736.000 2664	717 2687	72.450.000		
Cantabria	0665	40 0688	3.464.000 1665	40 1688	3.602.000 2665	85 2688	9.771.000		
Castilla-León	0666	69 0689	4.451.000 1666	72 1689	4.842.000 2666	174 2689	16.358.000		
Castilla La Mancha	0667	163 0690	13.156.000 1667	168 1690	14.197.000 2667	400 2690	48.599.000		
Cataluña	0668	409 0691	37.096.000 1668	428 1691	39.860.000 2668	1.024 2691	136.754.000		
Ceuta	0669	0692	1669	1692	2669	2692			
Extremadura	0670	63 0693	2.665.000 1670	65 1693	2.871.000 2670	134 2693	8.826.000		
Galicia	0671	163 0694	10.642.000 1671	168 1694	11.178.000 2671	362 2694	32.963.000		
Madrid	0672	575 0695	59.482.000 1672	591 1695	63.813.000 2672	1.280 2695	183.355.000		
Melilla	0673	0696	1673	1696	2673	2696			
Murcia	0674	29 0697	2.056.000 1674	31 1697	2.283.000 2674	75 2697	7.534.000		
Navarra	0675	15 0698	1.353.000 1675	16 1698	1.448.000 2675	30 2698	3.963.000		
La Rioja	0676	14 0699	867.000 1676	14 1699	909.000 2676	21 2699	2.239.000		
Comunidad Valenciana	0677	225 0700	15.802.000 1677	231 1700	16.759.000 2677	645 2700	65.032.000		
País Vasco	0678	58 0701	4.924.000 1678	60 1701	5.245.000 2678	129 2701	16.201.000		
Total España	0679	3.261 0702	254.612.000 1679	3.389 1702	275.356.000 2679	7.886 2702	900.000.000		
Otros países Unión Europea	0680	0703	1680	1703	2680	2703			
Resto	0681	0704	1681	1704	2681	2704			
Total general	0682	3.261 0705	254.612.000 1682	3.389 1705	275.356.000 2682	7.886 2705	900.000.000		

S.05.1

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Período:	31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados:	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS
CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2017				Situación cierre anual anterior 31/12/2016				Situación inicial			
	Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE		Porcentaje		CNAE	
Diez primeros deudores/emisores con más concentración	0710	1,12			1710	1,05			2710	0,39		
Sector	0711		0712		1711		1712		2711		2712	

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Período de la declaración:	31/12/2017
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO A

Serie	Denominación serie	Situación actual 31/12/2017			Situación cierre anual anterior 31/12/2016			Situación inicial					
		Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente	Nº de pasivos emitidos	Nominal unitario	Principal pendiente			
		0720	0721	0722	1720	1721	1722	2720	2721	2722			
ES0338147004	B.T.H.S SERIE A	8.672	24.000	211.754.000	8.672	27.000	231.247.000	8.672	100.000	867.200.000			
ES0338147012	B.T.H.S SERIE B	90	100.000	9.000.000	90	100.000	9.000.000	90	100.000	9.000.000			
ES0338147020	B.T.H.S SERIE C	238	100.000	23.800.000	238	100.000	23.800.000	238	100.000	23.800.000			
Total		0723	9.000	0724	244.554.000	1723	9.000	1724	264.047.000	2723	9.000	2724	900.000.000

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo de la declaración:	31/12/2017
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO B

Serie	Denominación serie	Grado de subordinación	Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses		Serie devenga Intereses en el periodo	Principal pendiente		Total Pendiente	Correcciones de valor por repercusión de pérdidas					
						Intereses Acumulados	Intereses Impagados		Principal no vencido	Principal Impagado							
						0734	0735	0742	0736	0737	0738	0739					
09030	0940	0730	0731														
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	NS	E3M	0,15	0,00			N	211.754.000		211.754.000						
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	S	E3M	0,27	0,00			N	9.000.000		9.000.000						
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	S	E3M	0,60	0,27	3.000		S	23.800.000		23.800.000						
Total						0740	3.000	0741	0	0743	244.554.000	0744	0	0745	244.557.000	0746	0

Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	Situación cierre anual anterior		Situación inicial
	Situación actual 31/12/2017	31/12/2016	
	0,02	0,02	0,02

S.05.2

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo de la declaración:	31/12/2017
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS

CUADRO C

Serie	Denominación serie	Situación actual 31/12/2017				Situación período comparativo anterior 31/12/2016			
		Amortización principal		Intereses		Amortización principal		Intereses	
		Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados	Pagos del periodo	Pagos acumulados
		0750	0751	0752	0753	1750	1751	1752	1753
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	4.778.000	687.431.000		98.420.000	4.320.000	635.952.000	0	98.406.000
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B				1.914.000			0	1.910.000
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C			16.000	6.143.000			18.000	5.971.000
Total		4.778.000	687.431.000	16.000	106.477.000	4.320.000	635.952.000	18.000	106.287.000

S.05.2

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo de la declaración:	31/12/2017
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACIÓN RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS
CUADRO D

Serie	Denominación serie	Fecha último cambio de calificación crediticia	Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación		
				Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial
03300	03301	0760	0761	0762	0763	0764
ES0338147004	B.T.H'S SERIE A	01/11/2015	SYP	A+	A+	AAA
ES0338147012	B.T.H'S SERIE B	29/11/2014	SYP	B+	B+	A
ES0338147020	B.T.H'S SERIE C	29/11/2014	SYP	B-	B-	BBB

S.05.2

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estados agregados:	NO
Periodo de la declaración:	31/12/2017
Mercados de cotización de los valores emitidos:	

INFORMACION RELATIVA A LAS OBLIGACIONES Y OTROS VALORES EMITIDOS
CUADRO E

Vida residual de las obligaciones y otros valores emitidos por el Fondo	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación inicial	
Inferior a 1 año	0765	121.000	1765	52.000	2765	
Entre 1 y 2 años	0766	1.015.000	1766	263.000	2766	23.000
Entre 2 y 3 años	0767	383.000	1767	1.596.000	2767	
Entre 3 y 4 años	0768	323.000	1768	417.000	2768	
Entre 4 y 5 años	0769	543.000	1769	363.000	2769	297.000
Entre 5 y 10 años	0770	9.978.000	1770	11.951.000	2770	8.602.000
Superior a 10 años	0771	232.191.000	1771	249.405.000	2771	891.078.000
Total	0772	244.554.000	1772	264.047.000	2772	900.000.000
Vida residual media ponderada (años)	0773	17,35	1773	18,00	2773	28,00

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO**CUADRO A**

Información sobre las mejoras crediticias del Fondo	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación inicial	
	Código	Valor	Código	Valor	Código	Valor
1 Importe del Fondo de Reserva constituido	0775	10.350.000	1775	10.350.000	2775	10.350.000
1.1 Importe mínimo del Fondo de Reserva	0776	10.350.000	1776	10.350.000	2776	3.600.000
1.2 Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	4,23	1777	3,92	2777	1,15
1.3 Denominación de la contrapartida	0778	SANTANDER UK	1778	SANTANDER UK	2778	SANTANDER
1.4 Rating de la contrapartida	0779	A-1 cp	1779	A-1 cp	2779	A-1 cp
1.5 Rating requerido de la contrapartida	0780	A-1 cp	1780	A-1 cp	2780	A-1 cp
2 Importe disponible de la línea/s de liquidez	0781		1781		2781	
2.1 Porcentaje que representa el importe disponible de la línea de liquidez sobre el total de pasivos emitidos (%)	0782		1782		2782	
2.2 Denominación de la contrapartida	0783		1783		2783	
2.3 Rating de la contrapartida	0784		1784		2784	
2.4 Rating requerido de la contrapartida	0785		1785		2785	
3 Importe de los pasivos emitidos garantizados por avales	0786		1786		2786	
3.1 Porcentaje que representan los avales sobre el total de los pasivos emitidos (%)	0787		1787		2787	
3.2 Denominación de la entidad avalista	0788		1788		2788	
3.3 Rating del avalista	0789		1789		2789	
3.4 Rating requerido del avalista	0790		1790		2790	
4 Subordinación de series (S/N)	0791	S	1791	S	2791	S
4.1 Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	0792	86,59	1792	87,58	2792	96,36
5 Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas	0793		1793		2793	
5.1 Denominación de la contrapartida	0794		1794		2794	
5.2 Rating de la contrapartida	0795		1795		2795	
5.3 Rating requerido de la contrapartida	0796		1796		2796	

S.05.3

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS		Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable			Otras características		
Contrapartida	Periodicidad liquidación	Tipo de interés anual	Nocional	Tipo de interés anual	Nocional	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial			
0800	0801	0802	0803	0804	0805	0806	1806	2806	3806		
						0808	0	0809	0	0810	0
Total											

S.05.3

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS	Importe máximo del riesgo cubierto			Valor en libros			Otras características
	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial	
Naturaleza riesgo cubierto							
Préstamos hipotecarios	0811	1811	2811	0828	1828	2828	3828
Cédulas hipotecarias	0812	1812	2812	0829	1829	2829	3829
Préstamos a promotores	0813	1813	2813	0830	1830	2830	3830
Préstamos a PYMES	0814	1814	2814	0831	1831	2831	3831
Préstamos a empresas	0815	1815	2815	0832	1832	2832	3832
Préstamos corporativos	0816	1816	2816	0833	1833	2833	3833
Cédulas territoriales	0817	1817	2817	0834	1834	2834	3834
Bonos de tesorería	0818	1818	2818	0835	1835	2835	3835
Deuda subordinada	0819	1819	2819	0836	1836	2836	3836
Créditos AAPP	0820	1820	2820	0837	1837	2837	3837
Préstamos consumo	0821	1821	2821	0838	1838	2838	3838
Préstamos automoción	0822	1822	2822	0839	1839	2839	3839
Cuotas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	2823	0840	1840	2840	3840
Cuentas a cobrar	0824	1824	2824	0841	1841	2841	3841
Derechos de crédito futuros	0825	1825	2825	0842	1842	2842	3842
Bonos de titulación	0826	1826	2826	0843	1843	2843	3843
Total	0827	0 1827	0 2827	0 0844	0 1844	0 2844	0

OTROS DERIVADOS:

S.05.4

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulizacion S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses impago		Días impago		Importe impagado acumulado		Ratio					Ref. Folleto				
					Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Última Fecha Pago							
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a	7000	3	7002	90	7003	16.994.000,00	7006	18.177.000,00	7009	6,67	7012	6,60	7015	6,72		
2. Activos Morosos por otras razones					7004		7007		7010		7013		7016			
Total Morosos					7005	16.994.000,00	7008	18.177.000,00	7011	6,67	7014	6,60	7017	6,72	7018	Nota de Valores
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a	7019	18	7020		7021	10.600.000,00	7024	11.824.000,00	7027	4,16	7030	4,29	7033	4,16		
4. Activos Fallidos por otras razones					7022		7025		7028		7031		7034			
Total Fallidos					7023	10.600.000,00	7026	11.824.000,00	7029	4,16	7032	4,29	7035	4,16	7036	Modulo Adicional a la Nota de \

Otras ratios relevantes	Ratio			Ref. Folleto
	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Última Fecha Pago	
	0850	1850	2850	3850
	0851	1851	2851	3851
	0852	1852	2852	3852
	0853	1853	2853	3853

S.05.4

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO
CUADRO B

TRIGGERS	Limite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folleto
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
	2,00	6,67	6,72	Nota de Valores 4.9
	2,00	6,67	6,72	Nota de Valores 4.9
Diferimiento/postergamiento intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	856	0860	1860	2860
	1,25	6,67	6,72	Nota de Valores 4.9
OTROS TRIGGERS	857	0861	1861	2861
Cuadro de texto libre				

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

S.05.5

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida	Importe fijo	Criterios determinación de la comisión				Máximo	Mínimo	Periodidad pago según folleto / escritura	Condiciones iniciales folleto / escritura emisión	Otras consideraciones			
			Base de cálculo		% anual									
Comisión sociedad gestora	0862 R DE TITULIZACIÓN	1862 100.000	2862	365	3862	0,023	4862	5862	8500	6862	Trimestral	7862	S	8862
Comisión administrador	0863 UCI	1863 6.000	2863		3863		4863	5863		6863	Trimestral	7863	S	8863
Comisión del agente financiero/baños	0864 SANTANDER	1864 2.350	2864		3864		4864	5864		6864	Trimestral	7864	S	8864
Otras	0865	1865	2865		3865		4865	5865		6865		7865		8865

S 05.5

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

INFORMACIÓN SOBRE LA COMISIÓN VARIABLE

Forma de cálculo		
1 Diferencia ingresos y gastos (S/N)	0866	N
2 Diferencia cobros y pagos (S/N)	0867	S
3 Otros (S/N)	0868	
3.1 Descripción	0869	
Contrapartida	0870	UCI
Capítulo folleto emisión (sólo Fondos con folleto de emisión)	0871	MODULO ADICIONAL

Determinada por diferencia entre ingresos y gastos	Fecha cálculo	TOTAL
Ingresos y gastos del periodo de cálculo	0872	0
Margen de intereses	0873	0
Deterioro de activos financieros (neto)	0874	0
Dotaciones a provisiones (neto)	0875	0
Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta	0876	0
Otros ingresos y gastos excepto comisión variable y repercusión de pérdidas (ganancias)	0877	0
Total ingresos y gastos excepto comisión variable, impuesto sobre beneficios y repercusión de pérdidas (ganancias) (A)	0878	0
Impuesto sobre beneficios (-) (B)	0879	0
Repercusión de ganancias (+) (C)	0880	0
Comisión variable devengada en cuenta de pérdidas y ganancias (-) (D)	0881	0
Repercusión de pérdidas (+) [(A)-(B)-(C)+(D)]	0882	0
Comisión variable pagada	0883	0
Comisión variable impagada en el periodo de cálculo	0884	0

S.05.5

Denominación del Fondo:	F.T.H. U.C.I. 12
Denominación del compartimento:	N
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

INFORMACIÓN RELATIVA A COMISIONES

CUADRO B

INFORMACIÓN SOBRE LA COMISIÓN VARIABLE

Determinada diferencia entre cobros v pagos	Fecha cálculo									
	01/12/2017	01/09/2017	01/06/2017	01/03/2017	01/03/2016	01/06/2016	01/09/2016	01/12/2016		
Cobros y pagos del periodo de cálculo, según folleto	0885	10.350.000								
Saldo inicial	0887	5.777.000	5.870.000	6.163.000	6.529.000	6.544.000	6.968.000	7.459.000	5.447.000	
Cobros del periodo	0887	5.777.000	5.870.000	6.163.000	6.529.000	6.544.000	6.968.000	7.459.000	5.447.000	
Pagos por gastos y comisiones, distintas de la comisión variable	0888	-33.000	-25.000	-25.000	-21.000	-21.000	-20.000	-27.000	-15.000	
Pagos por derivados	0889	0	0	0	0	0	0	0	0	
Retención importe Fondo de Reserva	0890	-10.350.000	-10.350.000	-10.350.000	-10.350.000	-10.350.000	-10.350.000	-10.350.000	-10.350.000	
Pagos por las obligaciones y otros valores emitidos	0891	-4.794.000	-4.839.000	-4.528.000	-5.398.000	-5.556.000	-6.111.000	-5.312.000	-4.338.000	
Pagos por deudas con entidades de crédito	0892	-6.000	-6.000	-6.000	-6.000	-11.000	-9.000	-8.000	-6.000	
Resto pagos/retenciones	0893	0	0	0	0	0	0	0	0	
Saldo disponible	0894	944.000	1.000.000	1.604.000	1.104.000	956.000	828.000	2.112.000	1.088.000	
Liquidación de comisión variable	0895	944.000	1.000.000	1.604.000	1.104.000	956.000	828.000	2.112.000	1.088.000	

57

Denominación del Fondo:	F.T.H. UCI 12
Denominación del compartimento:	S
Denominación de la gestora:	Santander de Titulización S.G.F.T., S.A
Estado agregado:	NO
Periodo:	31/12/2017

NOTAS EXPLICATIVAS

Anexar
Notas explicativas

INFORME DE AUDITOR

Anexar
Informe de auditor

Campo de Texto: Sólo rellenar en caso de no existir informe de auditor:

INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS

Anexar
Informe de gestión activa

Campo de Texto: Sólo rellenar en caso de que la sociedad gestora realice una gestión activa

FTA UCI 12
31 de diciembre de 2017

AMORTIZACIÓN BONOS SERIE B y C	
NO SE AMORTIZARÁ LA SERIE B y C DE BONOS SI:	
1) MOROSIDAD DC'S >90 DÍAS MAYOR QUE 2% SALDO VIVO DC'S	sí

LAS SERIES B y C NO AMORTIZAN.

TRIGGERS FONDOS DE RESERVA	
NO SE AMORTIZARÁ EL FONDO DE RESERVA SI:	
1) SALDO VIVO DE LOS ACTIVOS ES INFERIOR AL 10% SALDO INICIAL DC'S	NO
2) TMP DE LOS BONOS + 0,40% ES MAYOR QUE EL TMP DE LOS DC'S	NO

LOS TRIGGERS DE AMORTIZACIÓN DEL FONDO DE RESERVA NO SE ALCANZAN. SIN EMBARGO, EL FONDO DE RESERVA NO PUEDE AMORTIZAR DEBIDO AL ELEVADO NIVEL DE MOROSIDAD DEL FONDO.

TRIGGERS POSTERGACIÓN INTERESES B	
SE PRODUCRÁ LA POSTERGACIÓN DE LOS INTERESES DE LA SERIE B SI:	
SALDO BONOS SERIE A > (SALDO DC'S MORA INFERIOR 18 MESES + REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º AL 3º OPP)	NO

TRIGGERS POSTERGACIÓN INTERESES C	
SE PRODUCRÁ LA POSTERGACIÓN DE LOS INTERESES DE LA SERIE C SI:	
SALDO BONOS SERIE A y B > (SALDO DC'S MORA INFERIOR 18 MESES + REMANENTE F.DISPONIBLES DESPUÉS PAGO PUNTOS 1º AL 4º OPP)	NO

NO SE PRODUCIRÁ LA POSTERGACIÓN EN EL PAGO DE LOS INTERESES DE LOS BONOS DE LA SERIE B y C.

Las Cuentas Anuales de **Fondo de Titulización Hipotecaria, UCI 12**, anteriormente transcritas, correspondientes al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2017 (Balance, Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos Reconocidos, Memoria), así como el Informe de Gestión correspondiente, contenidas en los precedentes folios numerados correlativamente de la página 1 a 59 (ambas inclusive), han sido formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. el día 12 de febrero de 2018 con vistas a su verificación por los auditores, firmando todos y cada uno de los señores consejeros, cuyos nombres y apellidos constan a continuación, la presente diligencia de la que doy fe como Secretario del Consejo.

El Secretario
del Consejo de Administración

Dña. M^a José Olmedilla González

D. José García Cantera

D. Jesús Fuentes Colella

D. Iñaki Reyero Arregui

D. Pablo Roig García-Bernalt

D. Javier Antón San Pablo

D. Ignacio Ortega Gavara

D. José Antonio Soler Ramos