

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Cuentas Anuales e Informe de Gestión correspondientes al periodo comprendido entre el 14 de junio de 2017 (fecha de constitución) y el 31 de diciembre de 2017, junto con el Informe de Auditoría Independiente

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

URB TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

A los Administradores de TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (en adelante, la Sociedad Gestora):

Informe sobre las cuentas anuales

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de URB TDA 1, F.T. (el Fondo), gestionado por TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, S.G.F.T., S.A. (la Sociedad Gestora), 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 las notas 2 y 3 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.

Deterioro de los activos titulizados

Descripción

La cartera de activos titulizados representa, al 31 de diciembre de 2017, la práctica totalidad del activo del Fondo a dicha fecha. El Fondo instrumenta dichos activos como colateral de los bonos de titulización emitidos y dada la naturaleza y objeto específicos del Fondo, la amortización de los bonos se determina en función de los flujos de caja estimados y realizados según el calendario y las cuotas de vencimiento de capital e intereses de los activos titulizados. En esta estimación de los flujos de caja es necesario considerar cualquier corrección valorativa por deterioro. Los criterios de estimación del deterioro de los activos, que se describen en la nota 3 de la memoria adjunta, contemplan, como en cualquier procedimiento de estimación, el uso de determinadas hipótesis por parte de los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo. Por todo lo indicado anteriormente, la estimación del deterioro de los activos ha sido considerada una cuestión clave en nuestra auditoría.

Procedimientos aplicados en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han incluido, entre otros; (i) la verificación de la existencia e integridad de la cartera de activos titulizados, mediante la obtención de confirmaciones de terceros; (ii) la verificación de los porcentajes de estimación de deterioro de los activos, de acuerdo con lo establecido en la normativa vigente y en el folleto de emisión del Fondo; y finalmente, (iii) el recálculo de las estimaciones realizadas; todos ellos, encaminados a evaluar la razonabilidad de las estimaciones realizadas por parte de los administradores de la Sociedad Gestora del Fondo, así como la adecuación de dichas estimaciones a la normativa aplicable (Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores). Por último, hemos evaluado si los desgloses de información facilitados en las cuentas anuales en relación con los activos titulizados (véanse notas 3 y 6) resultan conformes con los requeridos por el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación.

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 de la entidad 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 a la entidad 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 tienen intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en las páginas 5 y 6, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Informe adicional para los Administradores

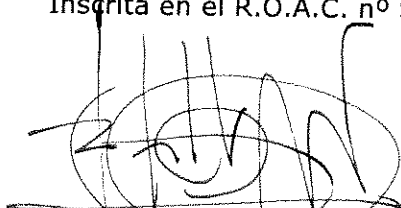
De acuerdo con lo previsto en la Disposición adicional tercera de la Ley 22/2015, de 20 de julio, de Auditoría de Cuentas, no están obligadas a tener una Comisión de Auditoría, las entidades de interés público cuya única actividad consista en actuar como emisor de valores garantizados por activos, por lo que los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo han asumido dichas funciones.

La opinión expresada en este informe es coherente con lo manifestado en nuestro informe adicional para los Administradores de la Sociedad Gestora del Fondo de fecha 9 de abril de 2018.

Periodo de contratación

La Sociedad Gestora del Fondo nos ha designado como auditores de cuentas por un período de 3 años, contados a partir del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2016 (ejercicios 2017, 2018 y 2019).

DELOITTE, S.L.
Inscrita en el R.O.A.C. nº S0692



Rafael Ori Baquerizo
Inscrito en el R.O.A.C. nº 15998

9 de abril de 2018



DELOITTE, S.L.

Año 2018 Nº 01/18/00499
SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este Anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de 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.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, 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 los Administradores de la Sociedad Gestora 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 a los Administradores de la Sociedad Gestora 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 a los Administradores de la Sociedad Gestora, 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.

ÍNDICE

- Cuentas anuales
 - Balance
 - Cuenta de pérdidas y ganancias
 - Estado de flujos de efectivo
 - Estado de ingresos y gastos reconocidos
 - Memoria
 - Anexo I
- Informe de gestión
- Formulación de cuentas anuales e informe de gestión

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Balance al 31 de diciembre de 2017

ACTIVO	Nota	<u>Miles de euros</u> 2017
A) ACTIVO NO CORRIENTE		-
I. Activos financieros a largo plazo		-
1. Activos titulizados		-
Cuentas a cobrar		-
Activos dudosos – principal –		-
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
2. Derivados		-
Derivados de cobertura		-
Derivados de negociación		-
3. Otros activos financieros		-
II. Activos por impuesto diferido		-
III. Otros activos no corrientes		-
B) ACTIVO CORRIENTE		82.017
IV. Activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Activos financieros a corto plazo		56.063
1. Activos titulizados	6	56.063
Cuentas a cobrar		50.475
Activos dudosos – principal –		5.605
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)		(17)
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Intereses vencidos e impagados		-
2. Derivados		-
Derivados de cobertura		-
Derivados de negociación		-
3. Otros activos financieros		-
Deudores y otras cuentas a cobrar		-
VI. Ajustes por periodificaciones		-
Otros		-
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7	25.954
1. Tesorería		25.954
2. Otros activos líquidos equivalentes		-
TOTAL ACTIVO		<u><u>82.017</u></u>

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Balance al 31 de diciembre de 2017

PASIVO	Nota	Miles de euros 2017
A) PASIVO NO CORRIENTE		60.000
I. Provisiones a largo plazo		-
II. Pasivos financieros a largo plazo		60.000
1. Obligaciones y otros valores negociables	8	60.000
Series no subordinadas		60.000
Series subordinadas		-
2. Deudas con entidades de crédito		-
Préstamo subordinado		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas(-)		-
3. Derivados		-
4. Otros pasivos financieros		-
III. Pasivos por impuesto diferido		-
B) PASIVO CORRIENTE		22.017
IV. Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		-
V. Provisiones a corto plazo		-
VI. Pasivos financieros a corto plazo		22.014
1. Obligaciones y otros valores negociables	8	24
Series no subordinadas		-
Series subordinadas		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas(-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		24
Intereses vencidos e impagados		-
2. Deudas con entidades de crédito		-
Préstamo subordinado		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas(-)		-
Intereses y gastos devengados no vencidos		-
Intereses vencidos e impagados		-
3. Derivados		-
4. Otros pasivos financieros	8	21.990
Acreedores y otras cuentas a pagar		21.990
Otros		-
VII. Ajustes por periodificaciones		3
1. Comisiones		1
Comisión sociedad gestora		1
Comisión administrador		-
Comisión agente financiero		-
Comisión variable		-
Correcciones de valor por repercusión de pérdidas (-)		-
2. Otros		2
C) AJUSTES REPERCUTIDOS EN BALANCE DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS		-
VIII. Activos financieros disponibles para la venta		-
IX. Coberturas de flujos de efectivo		-
X. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		-
XI. Gastos de constitución en transición		-
TOTAL PASIVO		82.017

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Cuenta de Pérdidas y Ganancias correspondiente al periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017.

	Nota	Miles de euros 2017
1. Intereses y rendimientos asimilados		637
Activos titulizados	6	637
Otros activos financieros		-
2. Intereses y cargas asimilados		(439)
Obligaciones y otros valores negociables	8	(416)
Deudas con entidades de crédito		-
Otros pasivos financieros		(23)
3. Resultado de operaciones de cobertura de flujos de efectivo (neto)		-
A) MARGEN DE INTERESES		198
4. Resultado de operaciones financieras (neto)		-
5. Diferencias de cambio (neto)		-
6. Otros ingresos de explotación		-
7. Otros gastos de explotación		(181)
Servicios exteriores		(97)
Servicios de profesionales independientes		(97)
Servicios bancarios y similares		-
Otros servicios		-
Tributos		-
Otros gastos de gestión corriente		(84)
Comisión sociedad gestora		(77)
Comisión administrador		-
Comisión del agente financiero/pagos		(5)
Comisión variable		-
Otros gastos		(2)
8. Deterioro de activos financieros (neto)	6	(17)
Deterioro neto de Activos titulizados		(17)
9. Dotaciones a provisiones (neto)		-
10. Ganancias (pérdidas) de activos no corrientes en venta		-
11. Repercusión de pérdidas (ganancias)		-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		-
12. Impuesto sobre beneficios		-
RESULTADO DEL EJERCICIO		-

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estado de Flujos de Efectivo correspondiente al periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017.

	Nota	Miles de euros <hr/> 2017
A) FLUJOS DE EFECTIVO PROVENIENTES DE ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN		(446)
1. Flujo de caja neto por intereses de las operaciones		(415)
Intereses cobrados de los activos titulizados		-
Intereses pagados por las obligaciones y otros valores emitidos		(392)
Cobros por operaciones de derivados de cobertura		-
Pagos por operaciones de derivados de cobertura		-
Intereses cobrados de otros activos financieros		-
Intereses pagados por deudas con entidades de crédito		-
Otros intereses cobrados/pagados (neto)		(23)
2. Comisiones y gastos por servicios financieros pagados por el Fondo		(31)
Comisión sociedad gestora		(26)
Comisión administrador		-
Comisión agente financiero/pagos		(5)
Comisión variable		-
Otras comisiones		-
3. Otros flujos de caja provenientes de operaciones del Fondo		-
Pagos por garantías financieras		-
Cobros por garantías financieras		-
Otros pagos de explotación		-
Otros cobros de explotación		-
B) FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE ACTIVIDADES INVERSIÓN/ FINANCIACIÓN		26.400
4. Flujos de caja netos por emisión de valores de titulización		60.000
5. Flujos de caja por adquisición de activos financieros		(216.873)
6. Flujos de caja netos por amortizaciones y procedentes de otros activos		183.419
Cobros por amortización ordinaria de activos titulizados		183.419
Cobros por amortización anticipada de activos titulizados		-
Cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados		-
Cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos		-
Cobros netos procedentes de activos recibidos por ejecución de garantías		-
Pagos por amortización de obligaciones y otros valores emitidos		-
7. Otros flujos provenientes de operaciones del Fondo		(146)
Cobros por concesiones de deudas con entidades de crédito		-
Pagos por amortización de deudas con entidades de crédito		-
Pagos a Administraciones públicas		-
Otros cobros y pagos		(146)
C) INCREMENTO (+) DISMINUCIÓN (-) DE EFECTIVO O EQUIVALENTES		25.954
Efectivo o equivalentes al comienzo del periodo		-
Efectivo o equivalentes al final del periodo.		25.954

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Estados de Ingresos y Gastos reconocidos correspondiente al periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017.

INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	Nota	<u>Miles de euros</u> 2017
1. Activos financieros disponibles para la venta		
1.1. Ganancias (pérdidas) por valoración		-
1.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-
1.1.2. Efecto fiscal		-
1.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
1.3. Otras reclasificaciones		-
1.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-
		<hr/>
Total ingresos y gastos reconocidos por activos financieros disponibles para la venta		<hr/> <hr/>
2. Cobertura de los flujos de efectivo		
2.1. Ganancias (pérdidas) por valoración		-
2.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-
2.1.2. Efecto fiscal		-
2.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
2.3. Otras reclasificaciones		-
2.4. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-
		<hr/>
Total ingresos y gastos reconocidos por coberturas contables		<hr/> <hr/>
3. Otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos		
3.1. Importe de otros ingresos/ganancias y gastos/pérdidas reconocidos directamente en el balance del periodo		-
3.1.1. Importe bruto de las ganancias (pérdidas) por valoración		-
3.1.2. Efecto fiscal		-
3.2. Importes transferidos a la cuenta de pérdidas y ganancias		-
3.3. Importes repercutidos a la cuenta de pasivo en el periodo		-
		<hr/>
Total ingresos y gastos reconocidos por otros ingresos/ganancias		<hr/> <hr/>
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS (1+2+3)		<hr/> <hr/>

URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Memoria correspondiente al periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017.

1. NATURALEZA Y ACTIVIDAD

a) Constitución y objeto social

URB-TDA 1, Fondo de Titulización (en adelante el Fondo), se constituyó mediante escritura pública el 14 de junio de 2017, agrupando inicialmente un importe total de activos titulizados de 42.090 miles de euros y una emisión de bonos por valor de 30.000 miles siendo el importe máximo de bonos emitibles por valor de 80.000 miles de euros (véase Nota 6). La adquisición de los activos iniciales y el desembolso de los bonos iniciales se produjeron el día 19 de junio de 2017.

La sociedad gestora del Fondo es Titulización de Activos, S.A., Sociedad Gestora de Fondos de Titulización (en adelante, “la Sociedad Gestora”) –véase Nota 1-e–.

El Fondo constituye un patrimonio separado y su finalidad consiste en la adquisición de derechos de crédito (en adelante, los “activos titulizados”) y en la emisión de bonos con cargo a su activo (bonos de titulización de activos).

El Fondo tiene carácter abierto por el activo durante el denominado Periodo Renovable, en el que puede seguir adquiriendo activos titulizados adicionales a las entidades URBASER, S.A.U.; Vertederos de Residuos, S.A.; Orto Parques y Jardines, S.L.; Tratamiento Integral de Residuos de Cantabria, S.L. Sociedad Unipersonal; URBASER, S.A. y Vertederos de Residuos, S.A., Unión Temporal de Empresas; Vertederos de Residuos, S.A, Aguado e Hijos S.A. y Construcciones y Contratas, S.A. Unión Temporal de Empresas (en adelante las Entidades Cedentes) y por el pasivo durante el denominado Periodo de Ampliación, pudiendo emitir nuevos Bonos hasta un máximo de 80.000 miles de euros. El Periodo de Ampliación concluyó en la fecha de pago correspondiente a agosto de 2017, pasando por lo tanto el Fondo a tener carácter cerrado por el pasivo desde dicha fecha.

Los activos titulizables que pueden integrarse en el Fondo, como consecuencia de las ofertas de compra que se realicen a lo largo del “Periodo Renovable” (véase apartados b) siguiente), son activos titulizables cedidos por las Entidades Cedentes y que tienen su origen en Contratos de servicios de limpieza viaria, tratamiento de residuos, jardinería y gestión de zonas verdes, tratamiento de residuos urbanos, tratamiento del agua y gestión del agua suscritos entre un Cedente y cualquier Deudor Público o Deudor Privado, cuyos activos titulizados estarán presentados por facturas emitidas tras la prestación de los correspondientes servicios.

La cuenta de tesorería del Fondo está depositada en HSBC Bank plc. Sucursal en España (véase Nota 7).

b) Duración del Fondo

La actividad del Fondo se inició el día 14 de junio de 2017 y finalizará en la fecha de vencimiento final, que coincidirá con el trigésimo sexto mes a contar desde el fin del Periodo Renovable o, de ser antes, la fecha de pago en que los Bonos sean íntegramente amortizados.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar alguna de las siguientes circunstancias:

- (i) en el supuesto de que se revocara la autorización de la Sociedad Gestora, esta fuera declarada Insolvente o se viera inmersa en un procedimiento Concursal y haya transcurrido un plazo de cuatro (4) meses sin haber sido designada una nueva sociedad gestora, de acuerdo con lo establecido en la Escritura de Constitución.
- (ii) cuando se produzca un impago de cualquier importe vencido y pagadero con respecto a los Bonos.

El Fondo se extinguirá por las causas previstas en la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial y en particular:

- (i) cuando todos los activos titulizados y/o todos los Bonos hubieran sido íntegramente amortizados;
- (ii) una vez se hubiera liquidado el Fondo en conformidad con las causas descritas anteriormente;

Asimismo, el Periodo Renovable, durante el cual el Fondo podría adquirir activos titulizados adicionales a las entidades cedentes, comenzó en la primera fecha de compra e, inicialmente, estaba previsto que terminaría el 1 de junio de 2022.

c) Insolvencia del Fondo

En caso de insolvencia del Fondo se aplicará el régimen general de prelación de pagos establecido en la escritura de constitución del mismo.

d) Gestión del Fondo

De acuerdo con la normativa legal aplicable para los fondos de titulización, la gestión del Fondo está encomendada de forma exclusiva a Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, quienes a su vez tienen en este cometido su objeto social exclusivo.

La Sociedad Gestora percibe por su gestión una comisión cuyo desglose y criterios de determinación se presentan en el Estado S.05.5 (Cuadro A) del Anexo I de la memoria.

e) Administrador de los activos titulizados

URBASER, S.A.U. actúa como administrador de los activos titulizados cedidos y no perciben remuneración alguna en contraprestación a los servicios que llevan a cabo como administradores de los activos titulizados.

f) Agente financiero del Fondo

La Sociedad Gestora, al objeto de centralizar la operativa financiera del Fondo, realizó con HSBC Bank plc. Sucursal en España un contrato de agencia financiera. El Agente Financiero percibirá una comisión anual por importe de 10 miles de euros.

g) Normativa legal

El Fondo está regulado principalmente conforme a:

- (i) La escritura de constitución del Fondo.
- (ii) Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial que deroga el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo y los artículos de la Ley 19/1992, de 7 de julio, que hacían referencia a fondos de titulización hipotecaria.
- (iii) Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.
- (iv) 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. Esta Circular, que se publicó en el Boletín Oficial del Estado el 30 de abril de 2016 y entró en vigor el día siguiente a su publicación, derogó la Circular 2/2009, de 25 marzo, de la CNMV y sus sucesivas modificaciones, que regulaban los mismos aspectos.
- (v) Demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

h) Régimen de tributación

El Fondo se encuentra sometido al tipo general del Impuesto de Sociedades. Asimismo, se encuentra exento del concepto de operaciones societarias del Impuesto de Transmisiones y Actos Jurídicos Documentados.

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 flujo de efectivo y la memoria, de la que forman parte los estados financieros públicos S.05.1, S.05.2, S.05.3, S.05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del estado S.06, adjuntos en el Anexo I. Las cuentas anuales han sido obtenidas de los registros contables del Fondo y se formulan de acuerdo con los principios contables y normas de valoración contenidos en la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV.

En cumplimiento de la legislación vigente, el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha formulado estas cuentas anuales con el objeto de mostrar la imagen fiel del Fondo del periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017. Estas cuentas, serán aprobadas por la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora, estimándose su aprobación sin cambios significativos.

Los registros contables del Fondo se expresan en euros, si bien las presentes cuentas anuales han sido formuladas en miles de euros, salvo que se indique lo contrario.

b) Utilización de juicios y estimaciones en la elaboración de las cuentas anuales

En la preparación de las cuentas anuales del Fondo, los Administradores de la Sociedad Gestora han tenido que realizar juicios, estimaciones y asunciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y a los saldos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos existentes en la fecha de emisión de las presentes cuentas anuales.

Las estimaciones y asunciones realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias y cuyos resultados constituyen la base para establecer los juicios sobre el valor contable de los activos y pasivos que no son fácilmente disponibles mediante otras fuentes. Las estimaciones y las asunciones son revisadas de forma continuada. Sin embargo, la incertidumbre inherente a las estimaciones y asunciones podría conducir a resultados que podrían requerir el ajuste del valor de los activos y pasivos afectados. Si, como consecuencia de estas revisiones, o de hechos futuros, se produjese un cambio en dichas estimaciones, su efecto se registraría en la cuenta de pérdidas y ganancias de ese período y de periodos sucesivos.

Las estimaciones más significativas utilizadas en la preparación de estas cuentas anuales se refieren a:

- Las pérdidas por deterioro de activos financieros (véase Nota 3-j).

c) Agrupación de partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se ha procedido a la agrupación de partidas relativas al balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de flujos de efectivo y estado de

ingresos y gastos reconocidos.

d) Elementos recogidos en varias partidas

En la confección de estas cuentas anuales no se han registrado elementos patrimoniales en dos o más partidas del balance.

3. PRINCIPIOS CONTABLES Y NORMAS DE VALORACIÓN APLICADOS

Los principales principios contables aplicados en la elaboración de las cuentas anuales son los siguientes:

a) Empresa en funcionamiento.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora ha considerado que la gestión del Fondo continuará en un futuro previsible, por lo que la aplicación de los principios y criterios contables no tiene como propósito determinar el valor del Fondo a efectos de su transmisión global o parcial, ni el importe resultante en caso de su liquidación total.

b) Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se reconocen por el Fondo siguiendo el criterio del devengo, es decir, en función de la corriente real que los mismos representan, con independencia del momento en el que se produzca el cobro o pago de los mismos, siempre que su cuantía pueda determinarse con fiabilidad.

c) Corriente y no corriente

Se corresponden con activos y pasivos corrientes aquellos elementos cuyo vencimiento total o parcial, enajenación o realización, se espera que se produzca en un plazo máximo de un año a partir de la fecha del balance, clasificándose el resto como no corrientes.

d) Activos dudosos

El valor en libros de los epígrafes de “Activos dudosos” recoge el importe total de los instrumentos de deuda y activos titulizados que cuenten con algún importe vencido por principal, intereses o gastos pactados contractualmente, con más de tres meses de antigüedad, así como aquéllos que presentan dudas razonables sobre su reembolso total (principal e intereses) en los términos pactados contractualmente, salvo que proceda clasificarlos como fallidos.

Se consideran activos fallidos aquéllos instrumentos de deuda y activos titulizados, vencidos o no, para los que después de un análisis individualizado se considere remota su recuperación

y proceda darlos de baja del activo. El importe de los activos fallidos obtenido de conformidad con lo establecido en la escritura de constitución del Fondo se recoge en el estado S.05.4 Cuadro A que se adjunta en el Anexo I al informe de gestión.

e) Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando el Fondo se convierte en una parte obligada del contrato o negocio jurídico conforme a las disposiciones del mismo.

- Préstamos y partidas a cobrar

En esta categoría se clasifican aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, sus cobros son de cuantía determinada o determinable y no se negocian en un mercado activo.

En esta categoría se incluyen los activos titulizados que dispone el Fondo en cada momento.

Valoración inicial

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable. Este valor razonable es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior las cuentas a cobrar cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

f) Intereses y gastos devengados no vencidos

En el epígrafe del activo se incluye la periodificación de los ingresos financieros derivados de los activos titulizados, determinados de acuerdo con el tipo de interés efectivo.

Asimismo en el epígrafe del pasivo se incluye la periodificación de los costes financieros derivados de los bonos de titulización.

g) Pasivos financieros

Los instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos por el Fondo se clasifican como pasivos financieros siempre que de acuerdo con su realidad económica, supongan para éste una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo

financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

- Débitos y partidas a pagar

En esta categoría se clasifican, principalmente, aquellos pasivos financieros emitidos por el Fondo, con el fin de financiar la adquisición de activos financieros, es decir, los bonos de titulización emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, se registran en esta categoría las deudas con entidades de crédito que hubieren sido contraídas con el fin de financiar la actividad del Fondo, así como cualquier disposición realizada de líneas de crédito concedidas al Fondo.

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Se considerarán 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, los costes derivados de la admisión a negociación de los valores emitidos, entre otros.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

Repercusión de pérdidas a los pasivos financieros

Las pérdidas incurridas en el periodo son repercutidas a los pasivos emitidos por el Fondo, 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.

Dicha repercusión se registra como un ingreso en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias.

El importe correspondiente a las pérdidas a repercutir a un pasivo financiero es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados y se presenta separadamente en el balance en las correspondientes partidas específicas de “Correcciones de valor por repercusión de pérdidas”.

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

La reversión de las pérdidas repercutidas a los pasivos financieros, que se produzca cuando el Fondo obtenga beneficios en el periodo se realiza en el orden inverso al establecido anteriormente para la repercusión de pérdidas, terminando por la comisión variable periodificada.

Dicha reversión se registra como un gasto en la partida “Repercusión de pérdidas (ganancias)” en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros de los pasivos financieros que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese realizado la repercusión de pérdidas.

Cancelación

La cancelación o baja del pasivo se puede realizar, una vez dado de baja el activo afectado, por el importe correspondiente a los ingresos en él acumulados.

h) Ajustes por periodificación

Corresponden, principalmente, a la periodificación realizada de las comisiones devengadas por terceros, registrándose por su valor real en función de cada uno de los contratos suscritos, todos ellos en relación con la administración financiera y operativa del Fondo.

i) Impuesto sobre Sociedades

El gasto, en su caso, por el Impuesto sobre Sociedades de cada ejercicio se calcula sobre el resultado económico, corregido por las diferencias permanentes de acuerdo con los criterios fiscales, y consideradas las diferencias temporarias en caso de existencia.

j) Deterioro del valor de los activos financieros

El valor en libros de los activos financieros del Fondo es corregido por la Sociedad Gestora con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias cuando existe una evidencia objetiva de que se ha producido una pérdida por deterioro. De forma simétrica se reconoce en los pasivos financieros, y atendiendo al clausulado del contrato de constitución del Fondo, una reversión en el valor de los mismos con abono en la cuenta de pérdidas y ganancias.

- Activos titulizados

El importe de las pérdidas por deterioro incurridas en los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado es igual a la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de sus flujos de efectivo futuros estimados, excluyendo, en dicha estimación, las pérdidas crediticias futuras en las que no se haya incurrido.

Los flujos de efectivo futuros estimados de un instrumentos de deuda son todos los importes, principal e intereses, que la Sociedad Gestora estima que el Fondo obtendrá durante la vida del instrumento. En su estimación se considera toda la información relevante que esté disponible en la fecha de formulación de los estados financieros, que proporcione datos sobre la posibilidad de cobro futuro de los flujos de efectivo contractuales.

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 instrumentos o figuren en la información facilitada al titular de los pasivos emitidos por el Fondo, se tienen en cuenta los flujos que se obtendrían de su realización, menos el importe de los costes necesarios para su obtención y posterior venta, con independencia de la probabilidad de la ejecución de la garantía.

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

Cuando se renegocien o modifiquen las condiciones de los instrumentos de deuda se utiliza el tipo de interés efectivo antes de la modificación del contrato, salvo que pueda probarse que dicha renegociación o modificación se produce por causa distinta a las dificultades financieras del prestatario o emisor.

El descuento de los flujos de efectivo no es necesario realizarlo cuando su impacto cuantitativo no es material. En particular, cuando el plazo previsto para el cobro de los flujos de efectivo es igual o inferior a tres meses.

En el cálculo de las pérdidas por deterioro de un grupo de activos financieros se pueden utilizar modelos basados en métodos estadísticos.

No obstante, el importe de la provisión que resulta de la aplicación de lo previsto en los párrafos anteriores no puede ser inferior a la que obtenga de la aplicación para los activos dudosos de los porcentajes mínimos de cobertura por calendario de morosidad que se indican en los siguientes apartados, que calculan las pérdidas por deterioro en función del tiempo transcurrido desde el vencimiento de la primera cuota o plazo que permanezca impagado de una misma operación:

- Tratamiento general

	(%)
Hasta 6 meses	25
Más de 6 meses, sin exceder de 9	50
Más de 9 meses, sin exceder de 12	75
Más de 12 meses	100

La escala anterior también se aplica, por acumulación, al conjunto de operaciones que el Fondo mantiene con un mismo deudor, en la medida que en cada una presente impagos superiores a tres meses. A estos efectos, se considera como fecha para el

cálculo del porcentaje de cobertura la del importe vencido más antiguo que permanezca impagado, o la de la calificación de los activos como dudosos si es anterior.

La cobertura por riesgo de crédito aplicable a todas las operaciones calificadas como “activos dudosos” a que se refieren los apartados anteriores se debe estimar aplicando al importe del riesgo vivo pendiente que exceda del valor de la garantía, estimada de acuerdo con la metodología de las letras anteriores, y sobre la base de la fecha más antigua que permanezca incumplida, los porcentajes señalados en el primer cuadro del apartado “Tratamiento general” de esta Nota.

La Sociedad Gestora ajusta, al alza o a la baja, el importe que resulte de aplicar lo previsto en los apartados anteriores cuando dispone de evidencias objetivas adicionales sobre el deterioro de valor de los activos. Las operaciones de importe significativo para el Fondo se analizan individualmente. El importe de la provisión no podrá ser inferior al que resulta de la aplicación a los activos dudosos de los porcentajes mínimos de coberturas por calendario de morosidad. No obstante, durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre no se ha realizado ajustes que impliquen una cobertura diferente a la determinada con arreglo a los apartados anteriores.

El importe estimado de las pérdidas incurridas por deterioro se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias del período en el que se manifiestan utilizando una contrapartida compensadora para corregir el valor de los activos. Cuando, como consecuencia de un análisis individualizado de los instrumentos, se considera remota la recuperación de algún importe, éste se da de baja del activo, sin perjuicio de, en tanto le asistan derechos al Fondo, pueda continuar registrando internamente sus derechos de cobro hasta su extinción por prescripción, condonación u otras causas. La reversión del deterioro, cuando el importe de la pérdida disminuye por causas relacionadas con un evento posterior, se reconoce como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias, y tiene como límite el valor en libros del activo financiero que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

El reconocimiento en la cuenta de pérdidas y ganancias del devengo de intereses sobre la base de los términos contractuales se interrumpe para todos los instrumentos de deuda calificados como dudosos. El criterio anterior se entiende sin perjuicio de la recuperación del importe de la pérdida por deterioro que, en su caso, se deba realizar por transcurso del tiempo como consecuencia de utilizar en su cálculo el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados. En todo caso, este importe se reconoce como una recuperación de la pérdida por deterioro.

La Sociedad Gestora ha calculado el deterioro del periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 de los activos financieros del Fondo al cierre del periodo, habiendo aplicado los porcentajes de cobertura en vigor a dicha fecha.

k) 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.

4. ERRORES Y CAMBIOS EN LAS ESTIMACIONES CONTABLES

Durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre dea 2017 y hasta la fecha de formulación de las cuentas anuales no se ha producido ningún error, ni cambio en estimaciones contables, que por su importancia relativa fuera necesario incluir en las cuentas anuales del Fondo formuladas por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora.

5. RIESGO ASOCIADO CON ACTIVOS FINANCIEROS

El riesgo es inherente a las actividades del Fondo pero el mismo es gestionado por la Sociedad Gestora a través de un proceso de identificación, medición y seguimiento continuo. No obstante, desde su constitución se estructura para que el impacto de los distintos riesgos en su estructura sea mínimo.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en la escritura de constitución del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

El Fondo a fin de gestionar este riesgo dispone, desde la constitución del mismo, de un mecanismo minimizador de este riesgo, como es el precio aplazado de las cuentas a cobrar, de modo que una parte del valor de los activos titulizados adquiridos por el Fondo no es pagada a las entidades cedentes hasta la fecha de vencimiento de los activos titulizados.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2017. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde radican los activos titulizados a 31 de diciembre de 2017 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo I.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su escritura de constitución, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto en el valor del Fondo.

El siguiente cuadro muestra la exposición total al riesgo de crédito al 31 de diciembre de 2017:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2017</u>
Activos titulizados	56.063
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	<u>25.954</u>
Total riesgo	<u><u>82.017</u></u>

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de la cartera de activos financieros a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2017		Total
No corriente	Corriente		
Activos titulizados			
Cuentas a cobrar	-	50.475	50.475
Activos dudosos – principal –	-	5.605	5.605
Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-	(17)	(17)
	-	56.063	56.063

6.1 Activos titulizados

A 31 de diciembre de 2017 este capítulo está constituido únicamente por activos titulizados (Cuentas a cobrar) a corto plazo. Los activos titulizados tienen las siguientes características:

- El Fondo ostenta los derechos reconocidos en la normativa legal aplicable.
- Participan de la totalidad del principal de las cuentas a cobrar que han servido de base para la titulización.
- La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de las cuentas a cobrar ni garantiza, directa o indirectamente, el buen fin de las operaciones, ni otorga garantías o avales ni se establecen pactos de recompra de tales cuentas a cobrar.

La composición al 31 de diciembre de 2017 del importe pendiente de amortización de los Activos titulizados, incluyendo los activos dudosos, y su movimiento durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017, es el siguiente:

<u>Activos Titulizados</u>	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 14 de junio de 2017	<u>42.090</u>
Compras de activos	186.873
Amortización	<u>(172.883)</u>
Saldo al 31.12.17	<u><u>56.080</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017 existían activos titulizados clasificados como “Activos dudosos” por importe de 5.605 miles de euros.

A continuación, se muestra el movimiento que se ha producido, durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017, en el saldo de Activos dudosos:

<u>Activos Dudosos</u>	<u>Miles de euros</u>
	<u>2017</u>
Saldos al inicio del periodo	<u>-</u>
Entradas a activos dudosos durante el periodo	<u>5.605</u>
Reclasificación a fallidos (datos de baja del balance)	<u>-</u>
Recuperación en efectivo	<u>-</u>
Regularización de cuotas no vencidas por efecto arrastre	<u>-</u>
Recuperación mediante adjudicación	<u>-</u>
Saldos al cierre del periodo	<u><u>5.605</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017 todos los activos titulizados tienen un plazo de vencimiento contractual inferior a un año.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, en la Fecha de Constitución y en cada Fecha de Compra, reservará un porcentaje del precio de compra de dichos activos titulizados en concepto de Precio Aplazado. Dicho porcentaje, que en el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 ha sido de media un 26,97%, siendo el porcentaje máximo el 31,31% y el mínimo el 22,42%, será calculado en cada compra adicional de activos titulizados en concepto de Precio Aplazado. Dicho Precio Aplazado tiene el objetivo de dotar de liquidez al Fondo y cubrir, principalmente, los gastos y comisiones del Fondo, el pago de los intereses de los Bonos y la posible pérdida que se produzca en los activos titulizados. Al 31 de diciembre de 2017 el Precio Aplazado de los activos titulizados ascendía a 21.990 miles de euros y estaba registrado en el epígrafe “Pasivos financieros a corto plazo – Otros pasivos financieros – Acreedores y otras cuentas a pagar” del pasivo del balance.

El importe devengado en el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 en concepto de intereses al descuento de los Activos titulizados ha ascendido a 637 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Intereses y rendimientos

asimilados – Activos titulizados” de la cuenta de pérdidas y ganancias, habiendo sido cobrado en su totalidad al 31 de diciembre de 2017.

El movimiento experimentado por las cuentas correctoras por pérdidas por deterioro de la cartera de activos titulizados dudosos durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo al 14.06.2017	<u>-</u>
Dotaciones con cargo a resultados	(17)
Recuperaciones con abono a resultados	<u>-</u>
Saldo al 31.12.17	<u><u>(17)</u></u>

A 31 de diciembre de 2017 esta corrección de valor, procedente en su totalidad de la aplicación del calendario de morosidad, se encuentra registrada en el epígrafe “Activos financieros a corto plazo – Activos titulizados – Correcciones de valor por deterioro de activos” del activo del balance.

A 31 de diciembre de 2017, el importe de los activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es inferior a su valor en libros, y por lo tanto para los que se podría llegar a calcular el deterioro asciende a 25.613 miles de euros, no teniendo activos titulizados con alguna cuota impagada cuya garantía es superior o igual a su valor en libros, y, por lo tanto, para los que no se calcularía el deterioro.

7. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle del saldo de este epígrafe del activo del balance al 31 de diciembre de 2017 es el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
	<u>2017</u>
Tesorería	<u>25.954</u>
	<u><u>25.954</u></u>

El saldo del epígrafe “Efectivo y otros activos líquidos equivalentes-Tesorería” que figura en balance, al 31 de diciembre de 2017, corresponde al saldo de una cuenta corriente, abierta a nombre del Fondo en HSBC Bank plc. Sucursal en España. La cuenta corriente devenga un interés igual al tipo EONIA diario menos un margen del 0,07%.

Los intereses devengados por esta cuenta corriente durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 asciende a un importe negativo de 23 miles de euros registrados en el epígrafe de la cuenta de pérdidas y ganancias de "Intereses y cargas asimilados – Otros pasivos financieros", de los que no existe importe pendiente a pagar en la siguiente fecha de pago.

En relación con esta cuenta de tesorería, el contrato queda supeditado a que la calificación otorgada a HSBC para su riesgo a corto plazo no descienda de A1 y P1, según las escalas de calificación de S&P y Moody's, respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017 se cumplía dicho requisito.

Durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 el Fondo no ha realizado operaciones de adquisición temporal de activos.

8. PASIVOS FINANCIEROS

La composición de pasivos financieros a 31 de diciembre de 2017 es la siguiente:

	Miles de euros		
	2017		
	No corriente	Corriente	Total
Obligaciones y otros valores negociables			
Series no subordinadas	60.000	-	60.000
Series subordinadas	-	-	-
Intereses y gastos devengados no vencidos	-	24	24
Intereses vencidos e impagados	-	-	-
	<u>60.000</u>	<u>24</u>	<u>60.024</u>
Otros pasivos financieros			
Acreeedores y otras cuentas a pagar (véase Nota 6)	-	21.990	21.990
	<u>-</u>	<u>21.990</u>	<u>21.990</u>

La vida residual de las obligaciones y otros valores negociables emitidos por el Fondo, por intervalos, al 31 de diciembre de 2017, se presenta en el Estado S.05.2 (Cuadro E) del Anexo I de la memoria. Los importes se referirán a los importes no descontados sin considerar el efecto de hipótesis tales como tasa de amortización anticipada, morosidad, etc. No obstante, la amortización de estos pasivos financieros dependen de la liquidez que generará el Fondo, la cual está condicionada al comportamiento de la cartera sobre morosidad, recuperaciones, amortizaciones anticipadas, etc, por lo que, en el caso de que se generara una liquidez diferente, las estimaciones previstas podrían verse modificadas.

8.1 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 de Titulización de Activos agrupados en un único tramo, que tiene las siguientes características:

Importe inicial nominal de la Emisión	30.000.000 euros
Importe nominal de emisiones posteriores	30.000.000 euros
12.07.2017	10.800.000 euros
10.08.2017	19.200.000 euros
Número de Bonos emitidos al 31.12.2017:	600
Tipo de interés variable al 31.12.17	1,47%
Periodicidad de pago de intereses	Mensual
Fechas de pago de intereses	13º día hábil en Madrid de cada mes
Fecha de inicio del devengo de intereses	19 de junio de 2017

Al no cotizar en un mercado secundario, los Bonos carecen de calificación crediticia de las Agencias de Calificación. No obstante, antes del otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo, las Agencias de Calificación confirmaron que la suscripción de dichos Bonos por la Entidad Suscriptora no conllevaba un deterioro, rebaja o retirada de las calificaciones a corto plazo del programa.

Amortización de los bonos

Si bien la fecha actual prevista para la amortización de los bonos es el 1 de junio de 2022 (véase Nota 1-b), la Sociedad Gestora podrá proceder a liquidar de forma anticipada el Fondo, y con ello los bonos, en los siguientes supuestos:

1. Cuando ninguno de los Cedentes ofrezca Activos Titulizados para su cesión en cualquier Fecha de Oferta salvo que dicho error se deba a un error técnico o administrativo y se subsane en quince (15) Días Hábiles en Madrid.
2. A partir de la tercera (3ª) Fecha de Compra, el Saldo Nominal Total de los Activos Titulizados no alcance el 80% del Importe Máximo del Programa.
3. Cuando incumpliese cualquiera de los Disparadores de la Cartera.
4. Cuando cualquier Cedente (o cualquiera de sus socios, en el caso de las UTEs) sea declarado Insolvente o se vea inmerso en un procedimiento Concursal.
5. Que haya un cambio en la estructura accionarial de Urbaser que suponga que cualquier persona (distinta de China Tianying Inc.) pase a tener, directa o indirectamente, la Mayoría Absoluta de Urbaser.
6. Cuando cualquiera de los Cedentes incumpla algún pago al Fondo a su vencimiento de conformidad con lo estipulado en la presente Escritura, a menos que dicho impago se deba a un error técnico o administrativo o a un fallo del correspondiente sistema de pago, y el pago se realice en los tres (3) Días Hábiles en Madrid siguientes a la correspondiente fecha de vencimiento.

7. Cuando cualquier Cedente incumpla cualquiera de sus obligaciones en virtud de la presente Escritura (distinta de las de pago), a menos que dicho incumplimiento sea subsanado en los diez (10) Días Hábiles en Madrid siguientes a la fecha de notificación por parte de la Sociedad Gestora a la parte incumplidora.
8. Cuando la Sociedad Gestora tenga conocimiento de que cualquier manifestación o garantía otorgada por cualquier Cedente con respecto a sí mismo en virtud de la Estipulación 3.4 de la presente Escritura o, en el caso de la información facilitada por cualquiera de los Cedentes o Urbaser, es falsa o inexacta, a menos que el Cedente en cuestión o Urbaser subsane las consecuencias de dicha información falsa o inexacta y la Sociedad Gestora lo considere adecuado en un plazo de diez (10) Días Hábiles en Madrid desde la fecha en que la Sociedad Gestora haya notificado a la parte incumplidora.
9. Cuando se produzca un Supuesto Adverso Significativo.
10. Cuando cualquier deuda financiera de cualquier Cedente sea declarada vencida y pagadera antes de su vencimiento original como consecuencia de un supuesto de incumplimiento o no sea pagada al vencimiento ni dentro de cualquier período de gracia aplicable.
11. Cuando cualquier cesión de los Activos Titulizados Cedidos no surta o deje de surtir, por cualquier motivo, el efecto de una transmisión de Activos Titulizados plenamente legal, válida, vinculante y exigible.
12. La Sociedad Gestora notifique a los Cedentes, la Entidad Suscriptora y el Proveedor de Financiación que cualquier estipulación de cualquiera de los Documentos de la Operación es o llegue a ser, por cualquier motivo, inválida o inexigible, salvo que el referido hecho sea subsanado dentro de los diez (10) Días Hábiles en Madrid desde la fecha en que la Sociedad Gestora se lo haya notificado a las otras partes.
13. Cuando cualquiera de los Cedentes no desee o no esté autorizado a soportar la totalidad o una parte de las deducciones fiscales o costes complementarios que se establecen en la presente Escritura.
14. Cuando tenga lugar cualquier hecho que comporte, posible o efectivamente, la retirada, rebaja o puesta bajo vigilancia de las calificaciones del Programa de PC por las Agencias de Calificación.
15. Cuando la CNMV no haya registrado la constitución del Fondo en el plazo de treinta (30) días naturales a contar desde la presentación de la copia autorizada de la presente Escritura en CNMV por la Sociedad Gestora.

Durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 no se ha procedido a la amortización en el saldo de los Bonos de Titulización de Activos.

Vencimiento de los bonos

Los bonos se consideran vencidos en la fecha en que estén totalmente amortizados o en la fecha de liquidación del Fondo.

El movimiento de los bonos durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017, sin considerar las correcciones, ha sido el siguiente:

	Miles de euros	
	2017	
	Serie no subordinada	Serie subordinada
Saldo inicial	30.000	-
Emisión de Bonos en Julio	10.800	-
Emisión de Bonos en Agosto	19.200	-
Amortización	-	-
Saldo final	<u>60.000</u>	<u>-</u>

Durante el periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 se han devengado intereses de los Bonos de Titulización por importe de 416 miles de euros, que se encuentran registrados en el epígrafe “Intereses y cargas asimilados – Obligaciones y otros valores negociables” de la cuenta de pérdidas y ganancias de dicho periodo, de los que 24 miles de euros se encuentran pendientes de vencimiento al 31 de diciembre de 2017, estando registrados en el epígrafe “Pasivos financieros a corto plazo - Obligaciones y otros valores negociables - Intereses y gastos devengados no vencidos” del pasivo del balance.

9. LIQUIDACIONES INTERMEDIAS

El resumen de las liquidaciones de cobros y pagos del período y acumulados hasta la fecha, reales, se presenta a continuación:

Periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017:

Liquidación de cobros y pagos del período	En miles de euros
	Período
	Real
Activos titulizados	
Cobros por amortizaciones ordinarias	183.419
Cobros por amortizaciones anticipadas	-
Cobros por intereses ordinarios	415
Cobros por amortizaciones previamente impagadas	-
Otros cobros en especie	-
Otros cobros en efectivo	-
Series emitidas clasificadas en el Pasivo:	
Pagos por amortización ordinaria (Serie única)	-
Pagos por intereses ordinarios (Serie única)	392
Pagos por amortizaciones anticipadas (Serie única)	-
Pagos por amortización previamente impagada (Serie única)	-
Pagos por intereses previamente impagados (Serie única)	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-
Otros pagos del período	217.073

Atendiendo a que ni en el folleto ni en la escritura de constitución del fondo se preveía los cobros o pagos que se producirían durante la vida del fondo es inviable la elaboración de la información real acumulada y la información contractual, entendida ésta última como los cobros y pagos que estaban previstos para el periodo (o acumulados hasta la fecha) en la escritura de constitución, la mencionada información ha sido sustituida con una comparativa entre las tasas e hipótesis de los activos y pasivos en el momento inicial y las actuales presentada a continuación:

	Tasas e Hipótesis	
	Situación Inicial	Situación Actual
Activos:		
Tipo de interés medio de la cartera	-	-
Tasa de amortización anticipada (hipótesis)	-	-
Tasa de fallidos (hipótesis)	-	0,00%
Tasa de recuperación de fallidos (hipótesis)	-	-
Tasa de morosidad (hipótesis)	-	9,99%
Loan to value medio	-	-
Vida media de los activos	0,18	0,06
Fecha de liquidación anticipada del fondo (hipótesis)	2021	2021

A continuación, se incluye la información de cada una de las liquidaciones intermedias practicadas a los pasivos entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017:

	Miles de euros						
	19/06/2017	19/07/2017	21/08/2017	19/09/2017	20/10/2017	21/11/2017	21/12/2017
Pagos por amortización ordinaria Bono	-	-	-	-	-	-	-
Pagos por intereses ordinarios Bono	-	36	66	69	74	76	71
Pagos por amortizaciones anticipadas Bono	-	-	-	-	-	-	-
Pagos por amortización previamente impagada Bono	-	-	-	-	-	-	-
Pagos por intereses previamente impagados Bono	-	-	-	-	-	-	-
Pagos por amortización de préstamos subordinados	-	-	-	-	-	-	-
Pagos por intereses de préstamos subordinados	-	-	-	-	-	-	-
Otros pagos del período	-	-	-	-	-	-	-

A 31 de diciembre de 2017 el Fondo no presentaba impagados en ninguna de las diferentes series de bonos en circulación.

Entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 el Fondo no ha abonado importe alguno al cedente en concepto de margen de intermediación del Fondo.

10. SITUACIÓN FISCAL

El resultado económico del periodo es cero y coincide con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, todo ello de acuerdo con el propio funcionamiento del Fondo que debe carecer de valor patrimonial.

De acuerdo con la normativa vigente, no existe obligación de practicar retención sobre las rentas obtenidas por los sujetos pasivos del Impuesto sobre Sociedades procedentes de activos financieros, siempre que cumplan los requisitos siguientes:

1. Que estén representados mediante anotaciones en cuenta.
2. Que se negocien en un mercado secundario oficial de valores español.

Según las disposiciones legales vigentes las liquidaciones de impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que no hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años.

De conformidad con la normativa fiscal aplicable, 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, son de aplicación a éstos los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia de los clientes.

11. OTRA INFORMACIÓN

Dada la actividad a la que se dedica el Fondo, no tiene activos, ni ha incurrido en gastos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente. Asimismo, no existen provisiones para riesgos y gastos, ni contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente.

Los instrumentos financieros han sido valorados a 31 de diciembre de 2017, en base a los criterios recogidos en la Nota 3 de estas cuentas anuales, los cuales no difieren de forma significativa del valor razonable de dichos instrumentos.

Los honorarios correspondientes a la auditoría de las cuentas anuales del periodo comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017 han sido 3 miles de euros, no habiendo prestado el auditor servicios al Fondo distintos al de auditoría de cuentas.

Información sobre el período 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, el Fondo no tenía ningún importe significativo pendiente de pago a proveedores en operaciones comerciales. Asimismo, durante el período comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017, el Fondo no ha realizado pagos significativos a proveedores en operaciones comerciales. En opinión de los administradores de la 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 período comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017, cumplen o han cumplido con los límites legales de aplazamiento.

12. HECHOS POSTERIORES

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales no ha ocurrido ningún hecho que afecte o modifique significativamente la información contenida en las cuentas anuales

ANEXO I

a la Memoria del período comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017

(recoge los estados S05.1, S05.2, S05.3, S05.5 y el apartado correspondiente a las notas explicativas del S06)



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.1

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO A

Riesgos (%)	Situación actual 31/12/2017				Situación cierre anual anterior 31/12/2016				Hipótesis incluídas folio/escritura									
	Tasa de activos dudosos		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		Tasa de recuperación fallidos		Tasa de amortización anticipada		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	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			
Participaciones hipotecarias	0380	0400	0420	0440	1380	1400	1420	1440	2380	2400	2420	2440	2380	2400	2420	2440		
Certificados de transmisión de hipoteca	0381	0401	0421	0441	1381	1401	1421	1441	2381	2401	2421	2441	2381	2401	2421	2441		
Préstamos hipotecarios	0382	0402	0422	0442	1382	1402	1422	1442	2382	2402	2422	2442	2382	2402	2422	2442		
Cédulas hipotecarias	0383	0403	0423	0443	1383	1403	1423	1443	2383	2403	2423	2443	2383	2403	2423	2443		
Préstamos a promotores	0384	0404	0424	0444	1384	1404	1424	1444	2384	2404	2424	2444	2384	2404	2424	2444		
Préstamos a PYMES	0385	0405	0425	0445	1385	1405	1425	1445	2385	2405	2425	2445	2385	2405	2425	2445		
Préstamos a empresas	0386	0406	0426	0446	1386	1406	1426	1446	2386	2406	2426	2446	2386	2406	2426	2446		
Préstamos corporativos	0387	0407	0427	0447	1387	1407	1427	1447	2387	2407	2427	2447	2387	2407	2427	2447		
Cédulas territoriales	0388	0408	0428	0448	1388	1408	1428	1448	2388	2408	2428	2448	2388	2408	2428	2448		
Bonos de tesorería	0389	0409	0429	0449	1389	1409	1429	1449	2389	2409	2429	2449	2389	2409	2429	2449		
Deuda subordinada	0390	0410	0430	0450	1390	1410	1430	1450	2390	2410	2430	2450	2390	2410	2430	2450		
Créditos AAPP	0391	0411	0431	0451	1391	1411	1431	1451	2391	2411	2431	2451	2391	2411	2431	2451		
Préstamos consumo	0392	0412	0432	0452	1392	1412	1432	1452	2392	2412	2432	2452	2392	2412	2432	2452		
Préstamos automoción	0393	0413	0433	0453	1393	1413	1433	1453	2393	2413	2433	2453	2393	2413	2433	2453		
Cuentas de arrendamiento financiero (leasing)	0394	0414	0434	0454	1394	1414	1434	1454	2394	2414	2434	2454	2394	2414	2434	2454		
Cuentas a cobrar	0395	9,99	0415	0,00	0435	0,00	0455	0,00	0395	1415	1435	1455	2395	0,00	2415	0,00	2455	0,00
Derechos de crédito futuro	0396	0416	0436	0456	1396	1416	1436	1456	2396	2416	2436	2456	2396	2416	2436	2456	2456	
Bonos de titulización	0397	0417	0437	0457	1397	1417	1437	1457	2397	2417	2437	2457	2397	2417	2437	2457	2457	
Cédulas internacionalización	0398	0418	0438	0458	1398	1418	1438	1458	2398	2418	2438	2458	2398	2418	2438	2458	2458	
Otros	0399	0419	0439	0459	1399	1419	1439	1459	2399	2419	2439	2459	2399	2419	2439	2459	2459	

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
 Denominación del compartimento:
 Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
 Estados agregados: NO
 Fecha: 31/12/2017
 Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO B

Total Impagados (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado				Deuda Total	
	Principales pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Principales pendiente no vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermittentes en contabilidad	Total		
Hasta 1 mes	0 0522	0 0529	0 0467	0 0474	0 0481	14.000	0 0509	14.000
De 1 a 3 meses	0 0516	0 0530	0 0468	0 0475	0 0482	7.865	0 0503	7.865
De 3 a 6 meses	0 0517	0 0531	0 0469	0 0476	0 0483	3.656	0 0504	3.656
De 6 a 9 meses	0 0518	0 0532	0 0470	0 0477	0 0484	92	0 0505	92
De 9 a 12 meses	0 0519	0 0533	0 0471	0 0478	0 0485	0	0 0506	0
Más de 12 meses	0 0520	0 0534	0 0472	0 0479	0 0486	0	0 0507	0
Total	0 0521	0 0535	0 0473	0 0480	0 0487	25.613	0 0508	25.613

Impagados con garantía real (miles de euros)	Nº de activos		Importe Impagado				Deuda Total	Valor garantía	Valor Garantía con Transacción > 2 años	% Deuda / % Transacción
	Principales pendiente vencido	Intereses devengados en contabilidad	Principales pendiente no vencido	Intereses devengados en contabilidad	Intereses Intermittentes en contabilidad	Total				
Hasta 1 mes	0 0515	0 0529	0 0536	0 0543	0 0550	0 0564	0 0571	0 0578	0 0584	0,00
De 1 a 3 meses	0 0516	0 0530	0 0537	0 0544	0 0551	0 0565	0 0572	0 0579	0 0585	0,00
De 3 a 6 meses	0 0517	0 0531	0 0538	0 0545	0 0552	0 0566	0 0573	0 0580	0 0586	0,00
De 6 a 9 meses	0 0518	0 0532	0 0539	0 0546	0 0553	0 0567	0 0574	0 0581	0 0587	0,00
De 9 a 12 meses	0 0519	0 0533	0 0540	0 0547	0 0554	0 0568	0 0575	0 0582	0 0588	0,00
Más de 12 meses	0 0520	0 0534	0 0541	0 0548	0 0555	0 0569	0 0576	0 0583	0 0589	0,00
Total	0 0521	0 0535	0 0542	0 0549	0 0556	0 0570	0 0577	0 0584	0 0590	0,00



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.1
Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO C

Vida residual de los activos titulizados (miles de euros)	Principal pendiente					
	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación Inicial 15/06/2017	
Inferior a 1 año	0600	56.080	1600	0	2600	239.499
Entre 1 y 2 años	0601	0	1601	0	2601	0
Entre 2 y 3 años	0602	0	1602	0	2602	0
Entre 3 y 4 años	0603	0	1603	0	2603	0
Entre 4 y 5 años	0604	0	1604	0	2604	0
Entre 5 y 10 años	0605	0	1605	0	2605	0
Superior a 10 años	0606	0	1606	0	2606	0
Total	0607	56.080	1607	0	2607	239.499
Vida residual media ponderada (años)	0608	0,06	1608	0,00	2608	0,16

Antigüedad	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación Inicial 15/06/2017	
Antigüedad media ponderada (años)	0609	0,08	1609	0,00	2609	0,01



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.1

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO D

Importe pendiente activos titulizados / Valor garantía (miles de euros)	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación Inicial 15/06/2017	
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente
0% - 40%	0620	0 0630	0 1620	0 1630	0 2620	0 2630
40% - 60%	0621	0 0631	0 1621	0 1631	0 2621	0 2631
60% - 80%	0622	0 0632	0 1622	0 1632	0 2622	0 2632
80% - 100%	0623	0 0633	0 1623	0 1633	0 2623	0 2633
100% - 120%	0624	0 0634	0 1624	0 1634	0 2624	0 2634
120% - 140%	0625	0 0635	0 1625	0 1635	0 2625	0 2635
140% - 160%	0626	0 0636	0 1626	0 1636	0 2626	0 2636
superior al 160%	0627	0 0637	0 1627	0 1637	0 2627	0 2637
Total	0628	0 0638	0 1628	0 1638	0 2628	0 2638
Media ponderada (%)	0639	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
			1639	1649	2639	2649



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.1
Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2017
Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO E

Tipos de interés de los activos titulizados (%)	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación Inicial 15/06/2017	
Tipo de interés medio ponderado	0650	0,00	1650	0,00	2650	0,00
Tipo de interés nominal máximo	0651	0,00	1651	0,00	2651	0,00
Tipo de interés nominal mínimo	0652	0,00	1652	0,00	2652	0,00



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.1

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFI, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2017

Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER

INFORMACIÓN RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO F

Distribución geográfica activos titulizados (miles de euros)	Situación actual 31/12/2017			Situación cierre anual anterior 31/12/2016			Situación Inicial 15/06/2017			
	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente	Nº de activos vivos	Principal pendiente		
Andalucía	110	0683	8.991	1660	1683	0	2660	459	2683	40.565
Aragón	74	0684	2.271	1661	1684	0	2661	305	2684	10.514
Asturias	16	0685	642	1662	1685	0	2662	120	2685	5.514
Baleares	0	0686	0	1663	1686	0	2663	0	2686	0
Canarias	65	0687	7.427	1664	1687	0	2664	232	2687	29.558
Cantabria	15	0688	2.477	1665	1688	0	2665	75	2688	7.358
Castilla-León	63	0689	2.070	1666	1689	0	2666	309	2689	13.481
Castilla-La Mancha	49	0690	1.001	1667	1690	0	2667	80	2690	1.494
Cataluña	162	0691	10.504	1668	1691	0	2668	631	2691	38.233
Ceuta	4	0692	829	1669	1692	0	2669	14	2692	3.013
Extremadura	9	0693	648	1670	1693	0	2670	75	2693	5.381
Galicia	55	0694	2.790	1671	1694	0	2671	206	2694	13.697
Madrid	232	0695	13.121	1672	1695	0	2672	730	2695	51.290
Méjida	0	0696	0	1673	1696	0	2673	0	2696	0
Murcia	5	0697	313	1674	1697	0	2674	24	2697	2.450
Navarra	3	0698	18	1675	1698	0	2675	20	2698	170
La Rioja	2	0699	93	1676	1699	0	2676	22	2699	870
Comunidad Valenciana	23	0700	2.740	1677	1700	0	2677	152	2700	14.914
País Vasco	11	0701	124	1678	1701	0	2678	59	2701	999
Total España	696	0702	56.080	1679	1702	0	2679	3.513	2702	239.499
Otros países Unión Europea	0	0703	0	1680	1703	0	2680	0	2703	0
Resto	0	0704	0	1681	1704	0	2681	0	2704	0
Total general	696	0705	56.080	1682	1705	0	2682	3.513	2705	239.499



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT	S.05.1
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2017	
Entidades cedentes de los activos titulizados: GRUPO URBASER	

INFORMACION RELATIVA A LOS ACTIVOS TITULIZADOS

CUADRO G

Concentración	Situación actual 31/12/2017		Situación cierre anual anterior 31/12/2016		Situación Inicial 15/06/2017	
	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE	Porcentaje	CNAE
Diez primeros deudores/emisores con más concentración Sector	0710	31,38	1710		2710	26,19
	0711		1711	1712	2711	2712
		0712				



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.2

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Tnutilización de Activos, SGFT, 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 B

Serie	(miles de euros)		Índice de referencia	Margen	Tipo aplicado	Intereses			Principal pendiente		Correcciones de valor por reperación de pérdidas				
	Denominación serie	Grado de subordenación				Intereses Acumulados	Intereses Impagados	Señal de riesgo Intereses en el período	Principal no vencido	Principal Impagado		Total Pendiente			
ES0305275002	BONO	NS	0791	0,00	0793	0794	0795	0742	0743	0736	0737	0738	60.024	0739	0
					1,43	24	0	SI	60.000	60.000	0	60.024	60.024	0	0
Total						0740	0741		0743	0744	0745	0746	60.024	0746	0

Tipo de interés medio ponderado de las obligaciones y otros valores emitidos (%)	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial 15/06/2017
	0747	0748	0749
	1,47	0,00	1,43



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT	S.05.2
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, 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 D

Serie	Denominación Serie	Fecha último cambio de calificación crediticia		Agencia de calificación crediticia (2)	Calificación	
		0760	0762		Situación 31/12/2017	Situación 31/12/2016
			0762	0761	0763	Situación inicial 15/06/2017 0764



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.2

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Thulización de Activos, SGT, 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 (miles de euros)		
	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial 15/06/2017
Inferior a 1 año	0765	1765	2765
Entre 1 y 2 años	0766	1766	2766
Entre 2 y 3 años	0767	1767	2767
Entre 3 y 4 años	0768	1768	2768
Entre 4 y 5 años	0769	1769	2769
Entre 5 y 10 años	0770	1770	2770
Superior a 10 años	0771	1771	2771
Total	60.000	0	60.000
Vida residual media ponderada (años)	4,73	1773	2773
			5,22



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.053

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Thullización de Activos, SGFT, S.A.
Estatus agregados: NO
Fecha: 31/12/2017

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO A

Información sobre las mejores crediticias del Fondo		Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación Inicial 15/06/2017
1	Importe del Fondo de Reserva constituido (miles de euros)	0775	1775	2775
1.1	Importe mínimo del Fondo de Reserva (miles de euros)	0776	1776	2776
1.2	Porcentaje que representa el Fondo de Reserva constituido sobre el total de pasivos emitidos (%)	0777	1777	2777
1.3	Denominación de la contrapartida	0778	1778	2778
1.4	Rating de la contrapartida	0779	1779	2779
1.5	Rating requerido de la contrapartida	0780	1780	2780
2	Importe disponible de la línea/s de liquidez (miles de euros)	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 (miles de euros)	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	1791	2791
4.1	Porcentaje del importe pendiente de las series no subordinadas sobre el importe pendiente del total bonos (%)	100,00	1792	2792
5	Importe máximo de riesgo cubierto por garantías financieras adquiridas (miles de euros)	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



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT	S.05.3
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFI, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2017	

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

PERMUTAS FINANCIERAS Contrapartida	Periodicidad liquidación	Importe a pagar por el fondo		Importe a pagar por la contrapartida		Valor razonable (miles de euros)			Otras características
		Tipo de interés anual	Nacional	Tipo de interés anual	Nacional	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación inicial 15/06/2017	
0600	0601	0602	0603	0604	0605	0606	0809	0810	3606
Total						0808			

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2017

OTRA INFORMACIÓN SOBRE EL FONDO

CUADRO B

GARANTÍAS FINANCIERAS EMITIDAS	Importe máximo del riesgo cubierto (miles de euros)		Valor en libros (miles de euros)		Otras características
	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	
Naturales riesgo cubierto					
Préstamos hipotecarios	0811	1811	0829	1829	3829
Cédulas hipotecarias	0812	1812	0830	1830	3830
Préstamos a promotores	0813	1813	0831	1831	3831
Préstamos a PYMES	0814	1814	0832	1832	3832
Préstamos a empresas	0815	1815	0833	1833	3833
Préstamos corporativos	0816	1816	0834	1834	3834
Cédulas territoriales	0817	1817	0835	1835	3835
Bonos de tesorería	0818	1818	0836	1836	3836
Deuda subordinada	0819	1819	0837	1837	3837
Créditos AAAPP	0820	1820	0838	1838	3838
Préstamos consumo	0821	1821	0839	1839	3839
Préstamos automoción	0822	1822	0840	1840	3840
Cuentas de arrendamiento financiero (leasing)	0823	1823	0841	1841	3841
Cuentas a cobrar	0824	1824	0842	1842	3842
Derechos de crédito futuros	0825	1825	0843	1843	3843
Bonos de titulación	0826	1826	0844	1844	3844
Total	0827	1827	0845	1845	3845



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT
S.05.5

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT
Denominación del compartimento:
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.
Estados agregados: NO
Fecha: 31/12/2017

INFORMACION RELATIVA A COMISIONES

CUADRO A

Comisión	Contrapartida	Importe fijo (miles de euros)	Criterios de determinación de la comisión		Máximo (miles de euros)	Mínimo (miles de euros)	Período de pago según folio/ escritura	Condiciones iniciales folio/ escritura	Otras consideraciones
			Base de cálculo	% anual					
Comisión sociedad gestora	Titulización de Activos, SGFT, S.A.	1862	2862	3862	4862	5862	6862	7862	8862
Comisión administrador		1863	2863	3863	4863	5863	6863	7863	8863
Comisión del agente financiero/pagos	HSBC	1864	2864	3864	4864	5864	6864	7864	8864
Otras		1865	2865	3865	4865	5865	6865	7865	8865



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

	S.06
Denominación Fondo: URB TDA 1, FT	
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2017	
NOTAS EXPLICATIVAS	
INFORME DE AUDITOR	
INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS POLÍTICAS DE GESTIÓN DE ACTIVOS Y DE RIESGOS	



Notas Explicativas Informes CNMV Trimestral URB TDA 1

El fondo se encuentra constituido por las siguientes entidades que han sido clasificadas como OTROS.

Entidad: GRUPO URBASER Código: 153

En el Estado S.05.1 cuadro D, las hipótesis en el escenario inicial referentes a la tasa de activos dudosos, tasa de fallidos y tasa de recuperación de fallidos han sido informadas como cero debido a que el concepto de fallido y activos morosos, que se recogen en el folleto del Fondo, no coincide con la definición de fallido contable y activo dudoso de la Circular 2/2009 de la CNMV, aplicable a las tasas solicitadas en este Estado.

URB - TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN

Informe de Gestión correspondiente al período comprendido entre el 14 de junio y el 31 de diciembre de 2017

URB-TDA 1, Fondo de Titulización, fue constituido por Titulización de Activos S.G.F.T. el 14 de junio de 2017. El Fondo tiene carácter abierto por el activo durante el denominado Periodo Renovable y por el pasivo durante el denominado Periodo de Ampliación. La adquisición de los activos Iniciales y el desembolso de los bonos iniciales se produjeron el día 19 de junio de 2017. Actúa como Agente Financiero del Fondo HSBC Bank plc, Sucursal en España.

En la fecha de desembolso, se emitieron 300 Bonos con un valor nominal de 100.000 Euros por Bono, que fueron suscritos por Regency Assets Limited. Durante los meses de julio y agosto de 2017 se amplió la emisión inicial con dos nuevas ampliaciones de 108 y 192 bonos respectivamente con un valor nominal de 100.000 euros hasta alcanzar un total de 600 bonos. La fecha programada de terminación del periodo renovable se estima en el 1 de junio de 2022. El importe máximo del programa es ampliable hasta 80.000.000 euros

El bono está respaldado por una cartera de derechos de crédito derivados de las sociedades Urbaser, S.A., Vertederos de residuos, S.A. (VERTRESA), Orto Parques y Jardines, S.L. (ORTO), Tratamiento Integral de Residuos de Cantabria, S.L. (TIRCANTABRIA), Urbaser, S.A. y Vertederos de Residuos, S.A. Unión Temporal de Empresas, ley 18/1982, de 26 de Mayo (UTE EBRO) y Vertederos de Residuos, S.A., Aguado e Hijos, S.A., y Construcciones y Contratas, S.A. Unión Temporal de Empresas, ley 18/1982, de 26 de Mayo, cuyos deudores son Deudores Públicos y Deudores Privados.

A 31 de diciembre de 2017, el saldo vivo de los activos ascendía a 56.080.263,16 Euros, cifra que incluye la amortización de los activos y la recompra de nuevos activos al cedente.

Al cierre de este ejercicio, queda por amortizar el 100% de los Bonos, se ha pagado en concepto de intereses en el año 2017 392.076,00 Euros, no habiéndose pagado ningún importe en concepto de amortización de principal y el interés devengado de los bonos desde la última fecha de pago hasta el 31 de diciembre de 2017 es 24.000,00 Euros.

Al 31 de diciembre de 2017, el saldo de la Cuenta de Tesorería del Fondo es de 25.953.817,10 Euros.

La Fecha de Pago del Fondo es el décimo cuarto día hábil de cada mes natural.

Durante el ejercicio el Fondo ha abonado 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.

El Fondo está expuesto al riesgo de mercado (el cual incluye el riesgo de tipo de interés), riesgo de liquidez, de concentración y de crédito derivados de los instrumentos financieros que mantiene en su cartera.

Riesgo de mercado

Este riesgo comprende principalmente los riesgos resultantes de posibles variaciones adversas de los tipos de interés de los activos y pasivos.

- Riesgo de tipo de interés

El riesgo de tipo de interés deriva de la posibilidad de que cambios en los tipos de interés afecten a los cash flows o al valor razonable de los instrumentos financieros.

Riesgo de liquidez

Este riesgo refleja la posible dificultad del Fondo para disponer de fondos líquidos, o para poder acceder a ellos, en la cuantía suficiente y al coste adecuado, de forma que pueda hacer frente en todo momento a sus obligaciones de pago conforme al calendario de pago establecido en la Escritura del Fondo.

Los flujos que se reciben de los activos se utilizan para atender los compromisos en función de la cascada de pagos, sin que se realice una gestión activa de la liquidez transitoria.

Adicionalmente, en la Nota 6 se indica el desglose de los activos financieros por plazos residuales de vencimiento al 31 de diciembre de 2017 y 2016. Las fechas de vencimiento que se han considerado para la construcción de las tablas son las fechas de vencimiento o cancelación contractual. Los importes que se han considerado son los flujos contractuales sin descontar.

Riesgo de concentración

La exposición al riesgo surge por la concentración geográfica respecto de los deudores de los activos titulizados cedidos al Fondo, a cuyo nivel de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre las diferentes áreas geográficas, pudiera afectar a los pagos de los activos titulizados que respaldan la emisión de los Bonos de Titulización del Fondo.

La distribución geográfica según la región o comunidad donde se ubica el derecho de crédito a 31 de diciembre de 2017 y 2016 se presenta en el Estado S.05.1 (Cuadro F) del Anexo de la memoria.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito nace de la posible pérdida causada por el incumplimiento de las obligaciones contractuales de cada uno de los deudores finales de los créditos cedidos al Fondo, en el caso de que no atiendan sus compromisos.

No obstante, dada la estructura y diseño del Fondo recogidos en su escritura de constitución, las pérdidas ocasionadas por la materialización de este riesgo son repercutidas de acuerdo con el sistema de prelación de pagos a los acreedores del Fondo, por lo que dichas pérdidas no tienen impacto en el valor del Fondo.

Dada la situación actual de los mercados financieros derivada de la crisis económica acontecida en los últimos años en España y en relación con los riesgos a los que están expuestos los tenedores de los bonos, hay que señalar que el aumento de los activos titulizados dudosos y, en su caso, de los activos adjudicados, podrían ser causa de la falta de liquidez o incapacidad de recuperación de la totalidad de los activos que respaldan el saldo de los bonos emitidos.

Los acontecimientos importantes ocurridos después del cierre del ejercicio aparecen contenidos en la nota de hechos posteriores de la memoria.

Puede obtenerse información más completa y actualizada sobre el Fondo en las páginas de Titulización de Activos SGFT en Internet: <http://www.tda-sgft.com>.

URB TDA1, FONDO DE TITULIZACION

**INFORMACION SOBRE EL FONDO
a 31 de diciembre de 2017**

I. CARTERA DE PRÉSTAMOS TITULIZADOS

1. Saldo Nominal pendiente de Vencimiento (sin impagos, en euros):	30.467.143,01
2. Saldo Nominal pendiente de Cobro (con impagos, en euros):	56.080.263,16
3. Amortizaciones acumulada desde origen del Fondo:	183.419.000
4. Vida residual (meses):	0,72
5. Tasa de amortización anticipada:	0
6. Porcentaje de impagado entre 3 y 6 meses:	6,52%
7. Porcentaje de impagado entre 6 y 12 meses:	0,16%
8. Porcentaje de fallidos:	0,0000%
9. Saldo de fallidos (*)	0,00
10. Tipo medio cartera:	-
11. Nivel de Impagado: (impago superior a 3 meses)	6,68%

II. BONOS

	TOTAL	UNITARIO
1. Saldo vivo de Bonos por Serie:		
a) Bono	60.000.000	100.000
2. Porcentaje pendiente de vencimiento por Serie:		
a) Bono		100,00%
3. Saldo vencido pendiente de amortizar (en euros):		0,00
4. Intereses impagados:		0
5. Interés devengado (de última fecha de pago hasta el 31 de diciembre de 2017)		24.000
6. Tipo Bonos (a 31 de diciembre de 2017):		
a) Bono		1,430%
7. Pagos del periodo		
	<u>Amortización de principal</u>	<u>Intereses</u>
a) Bono	0	392.076

III. LIQUIDEZ

1. Saldo de la cuenta de Tesorería:	25.954.000
-------------------------------------	------------

IV. GASTOS Y COMISIONES DE GESTIÓN

1. Gastos producidos 2017	25.628
2. Variación 2017	100,00%

V. RELACIÓN CARTERA-BONOS

<u>A) CARTERA</u>		<u>B) BONOS</u>	
Saldo Nominal Pendiente de Cobro No Fallido*:	56.080.263,16	BONO	60.000.000
Saldo Nominal Pendiente de Cobro Fallido*:	-		
TOTAL:	56.080.263,16		TOTAL: 60.000.000

* Fallido: Según criterio tal y como informa la Escritura de Constitución

ESTADO S.05.4

(este estado es parte integrante del informe de gestión)



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.4

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT	S.05.4
Denominación del compartimento:	
Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGT, S.A.	
Estados agregados: NO	
Fecha: 31/12/2017	

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO A

Concepto	Meses Impago	Días Impago	Importe impagado acumulado		Ratío		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	
1. Activos Morosos por impagos con antigüedad igual o superior a 7000	7000	7002	7003	7006	7009	7012	7015
2. Activos Morosos por otras razones			7004	7007	7010	7013	7016
Total Morosos			7005	7008	7011	7014	7018
3. Activos Fallidos por impagos con antigüedad igual o superior a 7019	7019	7020	7021	7024	7027	7030	7033
4. Activos Fallidos por otras razones			7022	7025	7028	7031	7034
Total Fallidos			7023	7026	7029	7032	7035
					0,00	0,00	0,00
					0,00	0,00	0,00
							Escritura Anexo 3

Otros ratios relevantes	Ratío		Ref. Folleto
	Situación actual 31/12/2017	Situación cierre anual anterior 31/12/2016	
	0850	1850	2850
	0851	1851	2851
	0852	1852	2852
	0853	1853	2853



Dirección General de Mercados
Edison, 4, 28006 Madrid, España
(+34) 915 851 500, www.cnmv.es

URB TDA 1, FT

S.05.4

Denominación Fondo: URB TDA 1, FT

Denominación del compartimento:

Denominación de la gestora: Titulización de Activos, SGFT, S.A.

Estados agregados: NO

Fecha: 31/12/2017

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE LAS REGLAS DE FUNCIONAMIENTO DEL FONDO

CUADRO B

	Límite	% Actual	Última Fecha Pago	Referencia Folio
TRIGGERS				
Amortización secuencial: series	0854	0858	1858	2858
Diferimiento/postergamiento Intereses: series	0855	0859	1859	2859
No Reducción del Fondo de Reserva	0856	0860	1860	2860
OTROS TRIGGERS	0857	0861	1861	2861

Cuadro de texto libre

CUADRO C

Informe cumplimiento reglas de funcionamiento



Informe cumplimiento reglas de funcionamiento

La información más relevante acerca del grado de cumplimiento de las reglas de funcionamiento del Fondo, previstas en el folleto de emisión del Fondo, ya se ha reflejado dentro del apartado de ratios y triggers que figura en los Estados S.05.4 cuadros A y B.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES E INFORME DE GESTIÓN POR LOS
MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

D. Jorge Rodrigo Mario Rangel de Alba Brunel
Presidente

D. Salvador Arroyo Rodríguez
Vicepresidente Primero

D^a. Carmen Patricia Armendáriz Guerra

D. Roberto Pérez Estrada

D. Juan Díez-Canedo Ruiz

D. Aurelio Fernández Fernández-Pacheco

D. Mario Alberto Maciel Castro

D. Ramón Pérez Hernández

Diligencia que levanta el Secretario Consejero, D. Roberto Pérez Estrada, para hacer constar que tras la aprobación de las cuentas anuales y el informe de gestión de URB-TDA 1, FONDO DE TITULIZACIÓN correspondientes al ejercicio anual cerrado al 31 de diciembre de 2017, por los miembros del Consejo de Administración de Titulización de Activos, S.A., S.G.F.T., en la sesión de 21 de marzo de 2018, sus miembros han procedido a suscribir el presente documento.

21 de marzo de 2018

D. Roberto Pérez Estrada
Secretario Consejero