



ES COPIA SIMPLE

José María Mateos Salgado
NOTARIO
C/.Castelló 37, 1º
Telf. 91 577 52 66
28001 MADRID

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 7”, CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN. -----

NÚMERO CUATRO MIL CUATROCIENTOS DOS. -----

En Madrid mi residencia, a veinticinco de noviembre de dos mil trece.-----

Ante mí, **JOSE-MARIA MATEOS SALGADO**, Notario de Madrid, y de su Ilustre Colegio, -----

----- **COMPARECEN:**-----

DOÑA MARIA-VISITACION DIAZ VARONA, mayor de edad, casada, empleada de banca, con domicilio profesional en 28660 Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Madrid, Avenida de Cantabria, s/n.; y provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal (D.N.I./N.I.F.), número 05.247.913-A. -----

Y DOÑA MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, mayor de edad, casada, Abogada, con domicilio profesional en 28660-Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander,

Avenida de Cantabria s/n, y provista de Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación Fiscal (D.N.I./N.I.F. número 04.566.826-S. -----

----- **INTERVIENEN:**-----

DOÑA MARIA-VISITACION DIAZ VARONA, en nombre y representación de “**BANCO SANTANDER, S.A.**” (en adelante, indistintamente, “**SANTANDER**”, el “**Cedente**”, el “**Agente de Pagos**” o el “**Administrador**”), con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, **con C.I.F. A-39000013**, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de **BANCO SANTANDER, S.A.**, denominación que fue cambiada por la de “**BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.**”, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfin Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0,



sección Octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de abril de 1999. -----

Fue modificada nuevamente su denominación por la que actualmente tiene de “**BANCO SANTANDER, S.A.**”, en virtud de escritura de fecha 1 de Agosto de 2007, otorgada ante el Notario de Santander, Don José-María de Prada Díez, bajo el número 2.033 de orden de su protocolo; que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, Libro 0, Folio 208, Hoja número S-1960, inscripción 1539^a, de fecha 13 de Agosto de 2007. -----

Actúa como apoderada, y se encuentra facultada para este acto, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reunión de fecha **7 de octubre de 2013**, elevado a público, mediante escritura de fecha **9 de octubre de 2013**, otorgada ante el Notario de **Santander, Don Ernesto Martínez Lozano**, como sustituto accidental de su compañero de residencia **Don Juan de Dios Valenzuela García**, bajo el número **1.616** de orden de su protocolo. Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos

formalizados en la presente, **y queda incorporada a esta matriz**
como **Anexo I**. -----

Y DOÑA MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, en nombre y representación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, (en adelante, la **“Sociedad Gestora”**), en su condición de Secretaria no Consejera de dicha Sociedad, con domicilio social en Boadilla del Monte (Madrid) Avda. de Cantabria s/n, titular del C.I.F. número **A-80481419**, constituida en escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 1.-----

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de Junio de 1998, y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir el 20 de Julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos



para las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el dieciséis de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

Fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, en virtud de escritura otorgada ante el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, el 8 de Marzo de 2004, con el número 622 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M- 78658, Inscripción 30ª. -----

Y por último, mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2004, otorgada ante el repetido Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, bajo el número 1902 de orden de su protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene.-----

Actúa como Secretaria no consejera, y se encuentra facultada para este acto en virtud de acuerdo del citado Consejo

de Administración de **2 de septiembre de 2013**, según resulta de certificación expedida por dicha señora, como tal Secretaria no consejera de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José-Antonio Álvarez Álvarez, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por mí, el Notario, por serme conocidas, y que se **incorpora a esta matriz** como **Anexo II**.-----

Para su expresado cargo de Secretaria no consejera del Consejo de Administración de dicha Sociedad, cuya vigencia me asegura, y que me consta a mí, el Notario, ejerce en la actualidad, fue reelegida por tiempo indefinido, por acuerdo del citado Consejo de Administración de la Sociedad, adoptado en su sesión celebrada con fecha 10 de febrero de 2002, elevado a público, mediante escritura de fecha 21 de enero de 2003, otorgada ante el citado Notario de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, bajo el número 181 de orden de su protocolo, copia de la cual, debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 4.789, Folio 94, Sección 8, Hoja número M-78658, inscripción 27^a, he tenido a la vista y devuelvo. -----

Las citadas comparecientes manifiestan que los datos de las sociedades que respectivamente representan no han variado respecto a los que figuran en la documentación que me ha sido facilitada.-----

Juzgo yo, el Notario, que los poderes y cargo, en virtud de



los cuales actúan las apoderadas o representantes, cuya vigencia me aseguran, son suficientes para este otorgamiento, por estar facultados las representantes para los actos contenidos en la presente escritura. -----

Las conozco, y tienen, a mi juicio, según respectivamente actúan, capacidad para este acto y, al efecto, -----

----- **EXPONEN:** -----

I. Que SANTANDER es una entidad de crédito que desea titularizar determinados derechos de crédito que figuran en su cartera, relacionados en un soporte informático unido a esta matriz, como **Anexo III**, y que se describen en la Estipulación 7 de la presente escritura (en adelante, los "**Activos**") y que se derivan de: (i) préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") y préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos No Hipotecarios**" y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los "**Préstamos**") concedidos por la División de Banca Comercial a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España (excluyendo

empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Asimismo los préstamos o Líneas de Crédito cuya finalidad es la refinanciación no provienen de operaciones que se encuentren en situación de impago, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda; y (ii) disposiciones de líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, las **“Líneas de Crédito”**) concedidas por Santander a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España (excluyendo empresas del Grupo Santander, empresas financieras y líneas de crédito sindicadas) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para financiar sus actividades



económicas a corto y medio plazo, así como las otras finalidades mencionadas anteriormente.-----

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia autorizada de la escritura de elevación a público del Acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, en sesión celebrada con fecha **7 de octubre de 2013**, relativo a la cesión de los Activos, otorgada ante el Notario de **Santander, Don Ernesto Martínez Lozano**, como sustituto accidental de su compañero de residencia **Don Juan de Dios Valenzuela García**, el día **9 de octubre de 2013**, bajo el número **1.616** de orden de su protocolo.-----

II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización de Activos y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, regulador de los Fondos de Titulización de Activos y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización (en adelante, “**Real Decreto 926/1998**”).-----

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, quiere proceder a constituir un Fondo de

Titulización de Activos con la denominación de “**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, PYMES SANTANDER 7**” (en adelante, también el “**Fondo**”). -----

IV. Que la Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo, procederá a adquirir los Activos cedidos por SANTANDER que integrarán el activo del Fondo. Asimismo, en nombre y representación del Fondo, la Sociedad Gestora procederá a emitir los bonos de titulización (en adelante, los “**Bonos**”) que integrarán el pasivo del Fondo. -----

Se adjunta como **Anexo II** a la presente escritura, la Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha 2 de septiembre de 2013, relativos a la constitución de un Fondo de Titulización de Activos. -----

V. Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se extraerán los Activos que van a ser objeto de la presente operación de titulización mediante una auditoría cuyo informe se adjunta como **Anexo IV** a la presente escritura. -----

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.e) del Real Decreto 926/1998, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “**CNMV**”) del correspondiente folleto informativo, en los términos



previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la “**Ley 24/1988**” o “**Ley del Mercado de Valores**”), así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el “**Real Decreto 1310/2005**”).-----

Que este preceptivo registro previo por la CNMV, se ha efectuado mediante el registro de un documento sobre factores de riesgo, de un documento conteniendo definiciones, del documento de registro conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril del 2004 (en adelante, el “**Reglamento (CE) nº 809/2004**”) relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (en adelante, el “**Documento de Registro**”), de la nota de valores conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, la

“**Nota de Valores**”) y del módulo adicional a la Nota de Valores conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, el “**Módulo Adicional**” y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el documento de las definiciones, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el “**Folleto**”) con fecha 19 de noviembre de 2013 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente escritura).-----

VII. Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de SANTANDER en esta misma fecha, los Activos, sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación 15.5 siguiente en relación con las variaciones al alza de las Líneas de Crédito. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud de lo previsto en la presente escritura, suscrita entre SANTANDER y la Sociedad Gestora.-----

VIII. Que, no obstante la cesión de los Activos, SANTANDER conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos y Líneas de Crédito frente a los Deudores de los mismos, en los términos previstos en la presente Escritura.-----

IX. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, a realizar una emisión de Bonos por importe



de DOS MIL CUARENTA MILLONES DE EUROS (2.040.000.000 €) de valor nominal, constituida por VEINTE MIL CUATROCIENTOS (20.400) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta.-----

El importe nominal de los Bonos se distribuye en tres (3) series de Bonos (en adelante, cada una de ellas, la “**Serie**” y, todas ellas, las “**Series**”): -----

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (1.360.000.000 €), está constituida por TRECE MIL SEISCIENTOS (13.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”) y -----

- **Serie B:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (340.000.000 €), está constituida por TRES MIL CUATROCIENTOS (3.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”); -----

- **Serie C:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (340.000.000 €), está

constituida por TRES MIL CUATROCIENTOS (3.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie C**”); -----

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de los Bonos de la otra Serie. -----

XII. Que con fecha 5 de noviembre de 2013, Moody’s Investors Service España, S.A. (en adelante, “**Moody’s**”) y DBRS Ratings Limited (en adelante, “**DBRS**” y, conjuntamente con Moody’s, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado una calificación provisional de A3 (sf)/A (high) (sf) para los Bonos de la Serie A, Ba1 (sf)/BB (high) (sf) para los Bonos de la Serie B y Ca (sf)/C (sf) para los Bonos de la Serie C, respectivamente (en adelante, los “**ratings**” o “**calificaciones**”), y espera asignar las mismas calificaciones finales antes de las 10:00 a.m. de la Fecha de Suscripción.-----

XIII. Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12.1 del Real Decreto 926/1998 y en el Folleto, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo tiene capacidad para otorgar la presente escritura de constitución de fondo de titulización de activos, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización. -----

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente escritura de constitución del Fondo de Titulización de Activos, PYMES SANTANDER 7, cesión de



Activos y emisión de Bonos de Titulización (en adelante, la “**Escritura de Constitución**”), a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrá por las siguientes-----

----- **ESTIPULACIONES** -----

SECCIÓN I

**CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE TITULIZACIÓN DE
ACTIVOS PYMES SANTANDER 7” -----**

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización de Activos con la denominación “**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 7**” que se registrá por (i) lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (iii) la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en adelante, la “**Ley 19/1992**”), en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iv) la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Coordinación Bancaria (en adelante, la

“Ley 3/1994”), (v) la Ley del Mercado de Valores; (vi) el Real Decreto 1310/2005, (vii) la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, (viii) lo dispuesto en el Folleto; y (ix) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO.-----

2.1. Naturaleza. -----

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica y tiene carácter de abierto por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo tal y como se detalla en el apartado 3.4.3.b) del Módulo Adicional, y cerrado por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998. -----

2.2. Administración y representación del Fondo.-----

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución.-----

Le corresponderá también a la Sociedad Gestora, en



calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.-----

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de sus

obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulta de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992. -----

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus funciones legalmente impuestas o establecidas en la Escritura de Constitución. -----

2.3. Sustitución de la Sociedad Gestora. -----

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento: -----

(i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser



aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación con el Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a alguna de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.-----

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.-----

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera

declarada en concurso o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

(iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos (2) diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF. -----

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de esta Estipulación. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el Folleto y la presente Escritura de Constitución, correspondan a la Sociedad



Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder. -----

2.4. Comisión por la Administración y Representación del Fondo.-----

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo abonará a la misma: -----

(i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso (tal y como este término se define en la Estipulación 6.1.3 de la presente Escritura de Constitución) y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), en su caso IVA incluido, por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión; y-----

(ii) en cada Fecha de Pago (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) de los Bonos, una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero dos por ciento (0,02%) anual, en su caso

IVA incluido, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000 €) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series en la Fecha de Determinación (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.7 de la presente Escritura de Constitución) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (en adelante, la “**Fecha de Constitución del Fondo**”) hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos. -----

El cálculo de la comisión de administración periódica a pagar en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:-----

$$A = B \times 0,02 \times \frac{d}{365 \times 100} \text{ -----}$$

donde: -----

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.-----

B = Suma de Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa



Fecha de Pago.-----

d = Número de días efectivos transcurridos durante cada
Período de Devengo de Interés. -----

3. CONTABILIDAD DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora lleva la contabilidad conforme al Plan
General Contable aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16
de noviembre.-----

**4. SUPERVISIÓN DEL FONDO Y DE LA SOCIEDAD
GESTORA.** -----

De conformidad con lo previsto en el Real Decreto
926/1998, el Fondo y su Sociedad Gestora quedarán sujetos al
régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la
CNMV.-----

Así, la Sociedad Gestora se compromete a remitir a la
CNMV, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le
solicite y con la mayor diligencia posible, la información relativa a
los Bonos de las tres (3) Series, al comportamiento de los Activos,
prepagos, y situación económico-financiera del Fondo, con
independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta
información adicional le sea requerida. -----

En este sentido será de aplicación al Fondo y a su Sociedad Gestora el régimen previsto en la Ley 19/1992 y la Ley del Mercado de Valores. -----

5. LIQUIDACIÓN ANTICIPADA Y EXTINCIÓN DEL FONDO.-----

5.1. Liquidación anticipada del Fondo.-----

La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la liquidación anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en cualquier momento de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la presente Estipulación, en cualquiera de los siguientes supuestos:-----

(i) cuando las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha (el **“Saldo Vivo de los Activos”**) excluyendo los “Activos Fallidos” sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los mismos en la Fecha de Constitución del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo



orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución; -----

(ii) cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo de conformidad con lo previsto en el artículo 11.b) del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollo legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;-----

(iii) obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores así como en el

supuesto de que fuera revocada su autorización, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo, nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.3 de la Estipulación 2 de la presente Escritura de Constitución; -----

(iv) cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguna Serie de los Bonos o se prevea que se va a producir;-----

(v) en la primera Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo; -----

(vi) en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha liquidación anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo; y -----

(vii) En el supuesto de que, de conformidad con los términos señalados en el apartado 3.4.3.(b) del Módulo Adicional al Folleto, que regula el funcionamiento de la Línea de Liquidez de la Entidad Cedente, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al 20% del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de la Serie A, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de



amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de todos los Bonos, y respetando el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en Estipulación 19.3 siguiente, ya que a partir de ese momento los Bonos no podrán ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema. -----

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos con una antelación mínima de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, mediante hecho relevante.-----

5.2. Extinción del Fondo.-----

La extinción del Fondo se producirá:-----

- (i) por la amortización íntegra de los Activos;-----
- (ii) por la amortización íntegra de los Bonos; -----
- (iii) por la finalización del procedimiento de liquidación anticipada previsto en la Estipulación 5.3 posterior; -----
- (iv) por la llegada la Fecha de Vencimiento Legal; y-----
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales

como definitivas de los Bonos antes de las 10:00 a.m. de la Fecha de Suscripción (esto es, el 28 de noviembre de 2013). -----

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV mediante hecho relevante e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo. -----

5.3. Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo. -----

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la liquidación anticipada del Fondo y la amortización anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en la Estipulación 5.1 anterior y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna de o todas las siguientes actuaciones: -----

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del Saldo Vivo de los Activos más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un



derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación, de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros. -----

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Activos de entre las mencionadas en el párrafo anterior que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre

que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros.-----

Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto u obligación de recompra de los Activos por parte del Cedente; y/o -----

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos y del efectivo por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora solicitará de, al menos, una entidad especializada en la valoración o comercialización de activos similares a aquellos cuya venta se pretenda, los informes de valoración que juzgue necesarios, procediendo a la venta de los activos en cuestión por el procedimiento que permita obtener un precio más alto en el mercado;-----

(iii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo. -----

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos



en la Estipulación 5.1 anterior, se realizará por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar, (el “Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización anticipada deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles. -----

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 siguiente, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 8.17 de la presente Escritura de Constitución), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de SANTANDER.-----

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución, y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.-----

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción prevista en el apartado 5.2(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los



Bonos antes de las 10:00 a.m. de la Fecha de Suscripción), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado a que se hace referencia en la Estipulación 15.1 de la presente Escritura de Constitución, con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (en adelante, “Iberclear”), a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.-----

SECCIÓN II

CESIÓN DE ACTIVOS

6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----

6.1 Cesión de los Activos. -----

SANTANDER cede al Fondo, en este acto de constitución

del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Activos. El procedimiento de cesión se ha establecido diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito.

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.-----

Asimismo, comprenderá cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la fecha del presente otorgamiento con un límite igual al cinco por ciento (5%) del saldo disponible de cada Línea de Crédito. No obstante lo anterior, en el caso de Líneas de Crédito en las que los excedidos superen el citado cinco por ciento (5%) y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander en tal caso, estará obligado a recomprar el Activo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza hasta el



total vencimiento de los Activos objeto de la cesión. -----

6.1.1. Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas de Crédito: -----

Se ceden en este acto quince mil setecientos treinta y cinco (15.735) Préstamos No Hipotecarios por un importe total de ochocientos noventa y cinco millones ciento cuatro mil novecientos ochenta y siete euros con cincuenta y seis céntimos de euro (895.104.987,56 €) y ocho mil trescientas treinta y ocho (8.338) Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas de Crédito por un importe total de setecientos cincuenta y tres millones ochocientos diez mil cincuenta y un euros con setenta céntimos de euro (753.810.051,70 €). -----

Los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas de Crédito objeto de cesión al Fondo a través de la presente Escritura de Constitución se relacionan en el **Anexo III** a la misma, en el que se recogen las características concretas más relevantes de los mismos que permiten su identificación. -----

6.1.2. Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y emisión de los CTH:-----

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de SANTANDER, de Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, **“Certificados de Transmisión de Hipoteca”** o **“CTH”**) de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario, en las condiciones siguientes:-----

Emisión de los CTH. -----

Se ceden en este acto veinticuatro (24) Préstamos Hipotecarios por un importe total de cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y cinco euros con noventa y dos céntimos de euro (51.084.965,92 €). El Cedente emite en este acto veinticuatro (24) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y cinco euros con



noventa y dos céntimos de euro (51.084.965,92 €) que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, Real Decreto 716/2009, de 24 de abril y Real Decreto 1289/1991, de 2 de agosto), y demás disposiciones aplicables, en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias.-----

Representación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos en este acto por el Cedente se representan en un título nominativo múltiple, que contiene las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de

25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante, el “**Real Decreto 716/2009**”).-----

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, según lo previsto en la presente Estipulación, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por SANTANDER, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si procediéndose a la liquidación anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.-----

Se incorpora como documento unido a la presente Escritura de Constitución un ejemplar facsímil del título múltiple representativo de Certificados de Transmisión de Hipoteca, figurando como **Anexo VI**.-----

Transmisibilidad y registro de los CTH.-----

Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los CTH



serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del CTH y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente al Cedente.-----

El transmitente no responderá de la solvencia del Cedente ni de la del Deudor del Préstamo Hipotecario, así como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice.-----

El Cedente, en cuanto emisor de los CTH, llevará un libro especial en el que anotará los CTH emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de los CTH. -----

En dicho libro constarán además los siguientes datos: -----

a) Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación. -----

b) Datos registrales de la hipoteca.-----

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los CTH, a los efectos del último párrafo segundo de la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no será objeto de nota marginal

en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad. -----

Transmisiones patrimoniales.-----

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca están exentos del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto por el artículo 35 del Real Decreto 716/2009. -----

Suscripción de los CTH.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los veinticuatro (24) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución. -----

La suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y la cesión de los Préstamos Hipotecarios será efectiva desde esta misma fecha.-----

Derechos del Fondo.-----

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ostentará los derechos establecidos en la normativa legal aplicable a las participaciones hipotecarias en méritos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994 y de la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009, y en particular y a título meramente enunciativo sin que



supongan limitación alguna, los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios: -----

a) Derecho a percibir la totalidad de los pagos que realicen los Deudores en concepto de principal (por amortización ordinaria o anticipada) e intereses ordinarios y de demora devengados por los Préstamos Hipotecarios a partir de la fecha del presente otorgamiento.-----

b) Derecho a percibir la totalidad de los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y de las acciones frente a terceros que puedan derivarse de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios a partir de la fecha del presente otorgamiento.-----

c) Derecho a percibir todos los posibles derechos o indemnizaciones por los Préstamos Hipotecarios que pudieran resultar a favor del Cedente derivados de los mismos, a partir de la fecha del presente otorgamiento, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por el Cedente al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio. -----

La cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, queda estipulado que la cesión de los Préstamos Hipotecarios es pro soluto, implicando la plena transmisión de los Préstamos Hipotecarios y no su mera cesión en comisión de cobranza. -----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y (iii) el Cedente dará de alta nuevamente los Préstamos Hipotecarios en el activo de su balance.-----

Los derechos del Fondo resultantes de los CTH están vinculados a los pagos realizados por los Deudores de los Préstamos Hipotecarios y las Líneas de Crédito y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.-----

El Cedente no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna



al Fondo proveniente de los Deudores que no hubiere recibido previamente de éstos sea por principal, por intereses, o por cualquier otra cantidad derivada de los Préstamos Hipotecarios.---

Serán de cuenta del Fondo todos los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cuenta del Cedente de los Préstamos Hipotecarios por cada uno de los cedidos, derivados de las actuaciones recuperatorias en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores. -----

Con relación a los Préstamos Hipotecarios, el Fondo tendrá derecho a cualesquiera cantidades, bienes o activos percibidos por ejecución judicial o extrajudicial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina del inmueble (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial, y, en general, los bienes que, en su caso, llegase a adjudicarse el Fondo como consecuencia de la eventual ejecución de las garantías otorgadas en aseguramiento de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios

hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo en relación con el Préstamo Hipotecario objeto de ejecución. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso el exceso al Cedente. -----

6.1.3 Precio de venta o cesión de los Activos. -----

El precio de venta o cesión de los Activos es a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo. -----

El precio de de venta o cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las 15:00 horas (de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día. El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a SANTANDER para que proceda a abonar en la Cuenta de Tesorería abierta en SANTANDER a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos. -----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en la Estipulación 5.3 anterior, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los Activos y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a SANTANDER en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos. -----



La cartera preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se a ceden al Fondo está formada por DIECISEIS MIL CUATROCIENTOS TRINTA Y DOS (16.432) Préstamos y NUEVE MIL QUINIENTOS VEINTISEIS (9.526) Líneas de Crédito cuyo principal pendiente de vencer, a 8 de octubre de 2013, ascendía a un importe de NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y DOS MIL QUINIENTOS DIECISÉIS EUROS CON CUARENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (987.542.516,48 €) y de OCHOCIENTOS VEINTIUN MILLONES NOVECIENTOS OCHO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (821.908.295,80 €) respectivamente. -----

Los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se derivan los Activos que se titulizan finalmente tendrán un principal pendiente de amortizar de mil setecientos millones cinco euros con dieciocho céntimos de euro (1.700.000.005,18 €), correspondientes a un total de veinticuatro mil noventa y siete (24.097) Activos distribuido entre quince mil setecientos cincuenta y nueve (15.759) Préstamos y ocho mil trescientas treinta y ocho (8.338) Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito. -----

6.1.4 Legislación aplicable a la cesión de los Activos. ---

La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a que no exista impedimento alguno para su libre cesión al Fondo, o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido. -----

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Cedente deberá notificar (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores si así lo requiere la Sociedad Gestora y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Cedente. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente. -----

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo



estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, abiertas a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, si así lo decide, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras. ----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en

los registros contables pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros. -----

Asimismo, el Cedente otorga a la Sociedad Gestora las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento en que lo estime oportuno. -----

El Cedente asumirá los gastos de notificación a los Deudores aun en el caso de que la misma sea realizada por la Sociedad Gestora. -----

6.1.5 Términos y condiciones de las cesiones de los Activos.-----

Cada cesión de los Activos se realizará en las siguientes condiciones:-----

(i) La cesión de cada Activo comprende la totalidad del Saldo Vivo de dicho Activo así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la fecha del presente otorgamiento.---

Asimismo, comprenderá cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la fecha del presente otorgamiento con un límite igual al cinco por ciento (5%) del importe límite de cada Línea de Crédito. No obstante lo anterior, en el caso de Líneas de Crédito en las que los excedidos superen el citado cinco por ciento (5%) y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que, a una fecha, se



encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander en tal caso, estará obligado a recomprar el Activo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no liquidados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.-----

(ii) La cesión al Fondo de los Activos es plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.-----

(iii) El precio de cesión de los Activos es a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, en el que tiene lugar su cesión al Fondo.-----

(iv) La cesión de los Activos comprende, igualmente, la de los derechos de crédito de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en

virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios. -----

(v) Tal y como se establece en la Estipulación 6.1.4. anterior y 8.12. posterior, se ha acordado no notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores, no obstante, en caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicha Estipulación. -----

(vi) En el supuesto excepcional de que, pese a lo declarado en la declaración 22 de la Estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución, un Deudor opusiese a SANTANDER la compensación frente a uno de los Activos, SANTANDER será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquélla que hubiese sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente, más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por SANTANDER al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.-----

(vii) Sin perjuicio de lo establecido en la Estipulación 6.2.b) siguiente y en el apartado (i) de la presente Estipulación,



SANTANDER no asumirá ninguna obligación de recompra de los Activos. -----

6.1.6 Acciones en caso de impago de los Activos. -----

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. -----

6.2 Responsabilidad del Cedente y sustitución de los Activos. -----

(a) Responsabilidad del Cedente. -----

SANTANDER no responderá de la solvencia del Deudor ni, en su caso, de la suficiencia de las garantías de los Activos. -----

SANTANDER únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que se declaran en la presente Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones recogidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución. -----

(b) Sustitución de los Activos. -----

1.- Sustitución de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios-----

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la fecha del presente otorgamiento a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, o no reuniera en esta fecha las características comunicadas por SANTANDER a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. El Cedente dispondrá de un plazo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación para proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberá cumplir con los requisitos y declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés y valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía, de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los



Bonos no se vea afectada por la sustitución. El Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los préstamos hipotecarios que propone ceder en sustitución.-----

La sustitución se llevará a cabo mediante la amortización anticipada del Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado inicialmente o en la anterior fecha de sustitución). Dicha emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por el Cedente y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta Notarial que recogerá los datos relativos al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambos Certificados de Transmisión de Hipoteca,

según lo descrito anteriormente, comunicándose igualmente a las Agencias de Calificación.-----

El Cedente deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso en la fecha correspondiente. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, SANTANDER deberá reembolsar al Fondo la diferencia, tomando en cuenta el valor nominal, los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, en la fecha correspondiente. -----

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la presente Escritura de Constitución, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente



apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.-----

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dichos Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

Las resoluciones de los Activos afectados serán

comunicadas a la CNMV y a las Agencias de Calificación. -----

2.- Resolución de la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito en caso de existencia de vicios ocultos -----

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la fecha del presente otorgamiento a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por la Entidad Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. La Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a



los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la presente Escritura de Constitución, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar el reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará a la CNMV las amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo. -----

6.3 Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Activos. -----

El Fondo, en cuanto titular de los Activos, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1528 del Código Civil.-----

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos: -

a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos; -----

b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos;-----

c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos;-----

d) las cantidades que se devenguen por los excedidos correspondientes a los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%) del importe límite de cada Línea de Crédito;-----

e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y-----

f) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de SANTANDER, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros



(cuando los haya) cedidos por SANTANDER al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos, en su caso.-----

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como los intereses ordinarios y de demora y el resto de conceptos señalados más arriba devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo. Las comisiones derivadas de los Activos cedidos no son objeto de cesión al Fondo.-----

Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo desde el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo.-----

Los derechos del Fondo resultantes de los Activos están vinculados a los pagos realizados por los Deudores contra los Préstamos y las Líneas de Crédito y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.-----

6.4 Notificación a los Deudores.-----

En los contratos que documentan los Activos no se contienen cláusulas en las que se exija la autorización de los

Deudores para llevar a cabo la cesión.-----

SANTANDER continuará administrando los Activos, conforme a lo establecido en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora y SANTANDER acuerdan no notificar en este momento la cesión a los respectivos Deudores, tal y como se prevé en la Estipulación 6.1.4. anterior y 8.12. posterior.-----

No obstante, SANTANDER otorga a la Sociedad Gestora las más amplias facultades para notificar la cesión a los Deudores cuando lo estime oportuno, en especial, en el supuesto de sustitución de SANTANDER en la administración de los Activos y en el supuesto de insolvencia de SANTANDER.-----

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER.---

SANTANDER, como titular de los Préstamos y Líneas de Crédito de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo y como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ratifica a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, por medio de la presente Escritura de Constitución, las declaraciones y garantías efectuadas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional y que se describen a continuación:-----

(a) En relación con SANTANDER:-----

(1) Que SANTANDER es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española



vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Santander. --

(2) Que los órganos sociales de SANTANDER han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la presente Escritura de Constitución y los contratos descritos en la Estipulaciones 15.1, 15.2, 15.3 y 15.4 siguientes. -----

(3) Que ni a la fecha de la presente Escritura de Constitución, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado SANTANDER en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra. -----

(4) Que tiene las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios (2010, 2011 y 2012) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2010, 2011 y 2012 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente.-----

(b) En relación con los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos: -----

(1) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito, existen y

son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes.-----

(2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito reflejan exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente. -----

(3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Préstamos y las Líneas de Crédito han sido y están siendo administrados por SANTANDER de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos. -----

(4) Que los Activos concedidos durante los ejercicios 2012 y 2013, con un porcentaje del 23% y 40% respectivamente del Saldo Vivo de los Activos a fecha 23 de octubre de 2013, han seguido los procedimientos establecidos por Santander para la concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de empresas ("**Política de Concesión**"). No obstante lo anterior, el resto de Activos ha seguido políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la Política de Concesión. -----

(5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos Santander a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de



2003 para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Asimismo los préstamos o Líneas de Crédito cuya finalidad es la refinanciación no provienen de operaciones que se encuentren en situación de impago, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda; y líneas de crédito concedidas por el Cedente a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España excluyendo empresas del Grupo Santander y líneas de crédito sindicadas que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo así como las otras finalidades mencionadas anteriormente. -

(6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados, (i) en el caso de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria y, (ii) en el caso de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, con el patrimonio del deudor (sin garantía específica), con garantía personal de terceros (avales) y/o, en su caso, con garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria. -----

(7) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.-----

(8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de mayo de 2033.-----

(9) Que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo o línea de crédito (en el caso de las líneas de crédito o de préstamos con amortización a vencimiento, sólo pagos de intereses) son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o a vencimiento y que no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, en su caso, inicialmente.-----

(10) Que, en relación con las Líneas de Crédito, no se contemplan cláusulas que permitan carencia en el pago de principal. -----



(11) Que los Préstamos y Líneas de Crédito han sido originados en el curso ordinario de los negocios de SANTANDER, a través de la red de oficinas de Santander.-----

(12) Que SANTANDER ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido SANTANDER notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.-----

(13) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos y las Líneas de Crédito no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.-----

(14) Que no existe impedimento alguno para la libre cesión de los Activos al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.-----

(15) Que los Activos constituyen una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y son exigibles de acuerdo con sus propios términos.-----

(16) Que el pago de las cuotas de principal e intereses respecto a los Préstamos e intereses respecto a las Líneas de Crédito se produce mediante domiciliación en SANTANDER

generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación. -----

(17) Que los Activos se rigen por la ley española.-----

(18) Que no se incluye financiación Promotor (préstamos hipotecarios para financiar la construcción, promoción de viviendas, garajes, locales de negocio y naves industriales, destinadas a la venta o alquiler en el mercado para particulares o empresas, con la posibilidad de subrogación de los compradores en las mismas condiciones del promotor o en cualquiera de las distintas modalidades de préstamos hipotecarios), no obstante si pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.-----

(19) Que los Activos no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos o Líneas de Crédito que se encuentren en situación de impago.-----

(20) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo. -----

(21) Que la Cartera Preliminar no tiene impagos superiores a cinco (5) días. No obstante, en el momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario, Préstamo No Hipotecario y Líneas de Crédito tendrá impagos. -----

(22) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún derecho de crédito frente a



SANTANDER que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos, sin perjuicio de los derechos de los Deudores que fueran titulares de depósitos o cuentas a la vista con el Cedente.-----

(23) Que, en la fecha del presente otorgamiento, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos ni de las Líneas de Crédito. -----

(24) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (leasing).-----

(25) Que las garantías de los Préstamos y las Líneas de Crédito, en su caso, son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas. -----

(26) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos y Líneas de Crédito que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos.-----

(27) Que los Préstamos Hipotecarios están documentados en escritura pública y los Préstamos No Hipotecarios y las Líneas de Crédito están documentados en póliza intervenida—por fedatario público, conservando el Cedente, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza intervenida.-----

(28) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito están claramente identificados en el sistema informático de SANTANDER desde el momento de su concesión y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de SANTANDER de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el Anexo VII a la presente Escritura. -----

(29) Que los Préstamos cedidos al Fondo, han sido efectiva y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo. -----

(30) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito al Fondo, ninguno de los Deudores se encuentra incurso en situación de insolvencia o concurso de acreedores. -----

(31) Que los Activos derivados de las Líneas de Crédito tienen saldo acreedor a favor del Cedente. En la Fecha de Constitución no se ceden al Fondo Líneas de Crédito no dispuestas. -----



(32) Que en el momento de la cesión, el Saldo Vivo de los Activos cuya finalidad es “refinanciación” no es superior al 1,50% del importe del Saldo Vivo de los Activos cedidos al Fondo. -----

(33) En la Fecha de Constitución no se ceden al Fondo excedidos de Líneas de Crédito. -----

(c) En relación con los Préstamos Hipotecarios:-----

(1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. ----

(2) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna.-----

(3) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador. -----

(4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones

hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca distintos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para su cesión a este Fondo. -----

(5) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11 del Real Decreto 716/2009.-----

(6) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos lo restringidos por el artículo 12.1 a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009. -----

(7) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de SANTANDER, adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras.-----

(8) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios.-----



(9) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria. --

(10) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles (y que, en el caso de incluir edificaciones, éstas se encuentran construidas y terminadas), entendiéndose incluidos aquellos bienes detallados en el apartado 2.2.2.a) del Módulo Adicional del Folleto, sin que ninguno de ellos se encuentre entre los activos excluidos por el artículo 12.1.a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009, ubicados en España que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, no teniendo conocimiento SANTANDER de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo el Cedente declara que, según su leal saber y entender, a la fecha de constitución de las hipotecas no tenía conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer. -----

(11) Que la garantía de los Préstamos Hipotecarios está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior, aunque SANTANDER dispone de documentación relativa a la cancelación

de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de las mismas está pendiente. -----

(12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. -----

(d) En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca:-----

(1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril y (iv) demás normativa aplicable.-----

(2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información es coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.-----

(3) Que los CTH se emiten por el mismo plazo que resta



hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan. -----

(4) Que, en el día de la emisión de los CTH, el Saldo Vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda. -----

(5) Que el respectivo órgano social de SANTANDER ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.-----

(6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de SANTANDER, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como del mismo Cedente, que se describen en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional y que se ratifican en la Estipulación 7 (b) de la presente Escritura de Constitución.-----

Cumplimiento del Real Decreto 216/2008 -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 bis del Real Decreto 216/2008, de 20 de diciembre, sobre recursos propios de las entidades financieras (el “**Real Decreto**

216/2008”), introducido por el Real Decreto 771/2011, de 3 de junio, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo en los términos requeridos por el Banco de España. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por “de manera constante” que el interés económico neto retenido no se cubre ni se vende, salvo por los ajustes derivados de la amortización de bonos descritos a continuación y que no afectan al cumplimiento del compromiso de retención. El Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a incluir en la página web del Grupo Santander www.santander.com (o la que la sustituya en el futuro) una referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto. -----

Sin perjuicio de lo anterior, se proporcionan a continuación en esta Escritura de Constitución determinados detalles sobre dicha retención. En particular: -----

Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del citado artículo 40 bis.1, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se compromete en virtud de la presente Escritura de Constitución a retener de manera constante, los Bonos de la Serie C que representen en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas, todo



ello en los términos requeridos al efecto por Banco de España. ----

Que el Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a comunicar a la Sociedad Gestora, con periodicidad mensual, el mantenimiento del compromiso de retención asumido, para que ésta, a su vez, haga pública dicha confirmación, mediante publicación en la página web de la Sociedad Gestora, www.santanderdetitulizacion.es. A los efectos de esta comunicación, el Cedente deberá declarar explícitamente que no ha llevado a cabo ninguna actuación (cobertura del riesgo de crédito, venta, toma de posiciones cortas, etc.) que haya socavado la aplicación del requisito de retención. -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 quáter del Real Decreto 216/2008, el Cedente debe cerciorarse de que los posibles inversores puedan acceder fácilmente a todos los datos pertinentes para que aquéllos puedan cumplir con sus obligaciones de diligencia debida. Por ello, en el caso de que haya transmisión a terceros de bonos de titulización, cualquiera que sea el importe transferido, el Cedente incluirá en la página web de la Sociedad Gestora, www.santanderdetitulizacion.es (o la que la sustituya en el

futuro), una referencia a la localización en la que se encuentran disponibles dichos datos que, en la medida en que se consideren relevantes, incluirán información sobre la calidad crediticia y la evolución de las exposiciones subyacentes, los flujos de tesorería y las garantías reales que respaldan las exposiciones de titulización, y cuanta información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes.-----

SECCIÓN III

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.

8. ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS. ---

8.1 Administración.-----

La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos es la siguiente: -----

SANTANDER, Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto 926/1998, y en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, así como el depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, regulándose las relaciones entre SANTANDER y el Fondo por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución. -----

SANTANDER se compromete, asimismo, a lo siguiente:-----

(i) Ejercer la administración y gestión de los Activos



adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en la presente Escritura de Constitución; -----

(ii) Seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y líneas de crédito y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en la presente Escritura de Constitución;-----

(iii) Los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;-----

(iv) Cumplir las instrucciones que le imparte la Sociedad Gestora con la debida lealtad;-----

(v) Indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.-----

Una descripción del régimen y de los procedimientos

ordinarios de administración y custodia de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se contiene en los siguientes apartados:-----

8.2. Duración.-----

Los Servicios serán prestados por SANTANDER hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Activos, se extingan todas las obligaciones asumidas por SANTANDER en relación con dichos Activos, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato. -----

En caso de concurso del Administrador, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que la presente Escritura de Constitución le impone al mismo o cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora, siempre que lo considere necesario, procederá a realizar, si fuera legalmente posible, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:-----

(i) Requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la



capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.-----

(ii) garantizar por una tercera entidad con una calificación y calidad crediticia suficiente, la totalidad o parte de las obligaciones del Administrador; o-----

(iii) revocar el nombramiento del Administrador, en cuyo caso, la Sociedad Gestora deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en la presente Escritura de Constitución. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.-----

En caso de concurso del Administrador, la actuación (iii) anterior será la única posible.-----

La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Administrador le formule tanto sobre la subcontratación, delegación o designación del sustituto en la realización de sus obligaciones, como sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas. -----

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar

a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle, además cualquier coste adicional será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV. -----

8.3. Responsabilidad del Cedente en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

El Cedente se compromete a actuar en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia. -----

El Cedente indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

8.4. Responsabilidad del Cedente en la gestión de



cobros.-----

El Cedente se compromete a actuar, en la gestión de cobros de los Activos, con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.-----

El Cedente no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de lo establecido para la sustitución de Activos en la Estipulación 6.2.(b) de la presente Escritura de Constitución, de lo previsto en el párrafo (i) de la Estipulación 6.1.5 anterior y de las previsiones recogidas en el apartado 8.10 de la presente Estipulación 8. -----

8.5. Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.-----

El Administrador mantendrá todas las escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros informáticos relativos a los Activos bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser

que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo. -----

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichas escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros, a la Sociedad Gestora o al auditor de cuentas del Fondo, debidamente autorizado por ésta. Asimismo, si así lo solicita la Sociedad Gestora, facilitará, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a dicha solicitud y libre de gastos, copia o fotocopia de cualquiera de dichos contratos, escrituras y documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo. -----

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los Activos y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada). -----

8.6. Gestión de cobros. -----

SANTANDER, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso y según se



trate de principal o intereses, las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas. -----

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en la Estipulación 15.5 siguiente. -----

Santander no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores en concepto de principal o cuota pendiente de vencimiento, intereses, prepago u otros, derivados de los Activos. -----

8.7. Información. -----

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Activos, del cumplimiento por el Administrador de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de las posibles garantías y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos. -----

El Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional que, en relación con los Préstamos y Líneas de Crédito o los derechos derivados de los mismos, la Sociedad Gestora razonablemente solicite.-----

El Cedente facilitará a las Agencias de Calificación actualización de la misma información que en su momento se entregó para la concesión de las calificaciones de los Bonos, realizando sus mejores esfuerzos para proporcionar a las Agencias de Calificación la información adicional que considere necesaria. -----

8.8. Subrogación de los Deudores. -----

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los Préstamos y Líneas de Crédito, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos y créditos descritos en el **Anexo VII** de la presente Escritura de Constitución, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.-----

En cualquier caso, toda subrogación efectuada de



conformidad con lo establecido en el párrafo anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Administrador a la Sociedad Gestora. -----

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirán la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente. -----

8.9. Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos y Líneas de Crédito. -----

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones, sin su consentimiento previo, en los términos y condiciones que se describen a continuación. -----

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos y Líneas de Crédito por causa distinta del pago de los mismos, renunciar o transigir sobre éstos, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general

realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase. -----

No obstante lo anterior, el Administrador podrá transigir sobre los Préstamos Hipotecarios en el sentido de poder aceptar por cuenta del Fondo daciones en pago de inmuebles que constituyan la garantía de los Préstamos Hipotecarios en supuestos de manifiesta insolvencia o minoración de la capacidad económica del deudor, todo ello en los mismos términos en los que actúa el Administrador en relación con sus propios préstamos y siempre que no medie instrucción en contra por parte de la Sociedad Gestora. En este supuesto, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo hasta el total pago de la deuda del Préstamo Hipotecario afecto. -----

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable o modificaciones de la fecha de vencimiento final de un Préstamo o Línea de Crédito de la que pueda resultar un alargamiento del mismo. -----

La Sociedad Gestora autoriza al Administrador para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los



Préstamos y Líneas de Crédito solicitadas por los Deudores, con los siguientes requisitos: -----

El Cedente deberá observar al renegociar la cláusula del tipo de interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Administrador estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus Préstamos o Líneas de Crédito a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo. -----

En cualquier caso, el Administrador sólo podrá novar los Préstamos o Líneas de Crédito en estos casos:-----

- Si, tras la novación de tipo de interés del préstamo o línea de crédito que resulte estar referenciado finalmente a un tipo EURIBOR, el diferencial es igual o superior al margen medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación y al mismo tiempo el margen medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito con tipo de interés variable fuera superior al 1,00%.-----
- Para novar un Préstamo o Línea de Crédito de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito aplicándose la diferencia entre éste y el tipo medio ponderado de

los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no podrá ser inferior a un 80% de la anterior diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Saldo Vivo máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del 5% del Saldo Vivo de los Préstamos y Líneas de Crédito a Fecha de Constitución del Fondo. -----

Además, la facultad de renegociación reconocida al Administrador en el presente apartado se encuentra sujeta a los siguientes límites: -----

a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo o Línea de Crédito (salvo en lo que se refiera a los excedidos).-----

b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas (salvo en el supuesto de prórroga del plazo de vencimiento, con sujeción a lo dispuesto en el apartado (c) posterior).-----

c) La prórroga del plazo de vencimiento de un Activo derivado de un Préstamo o Línea de Crédito concreto (incluyendo aquéllos con amortización de principal mediante una única cuota a vencimiento) se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos: -----

El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos y Líneas de Crédito sobre los



que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Activos a la Fecha de Constitución del Fondo. -----

Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la periodicidad (es decir, las fechas de pago tengan lugar con mayor frecuencia) de liquidación de intereses y de amortización del principal del Préstamo o Línea de Crédito de que se trate, y manteniendo el mismo sistema de amortización.-----

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo o Línea de Crédito sea, como máximo, la fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de mayo de 2033. -----

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Administrador, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se producirá a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos y Líneas de Crédito. Información sobre dichas renegociaciones será facilitada a las Agencias de Calificación bajo petición.-----

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos y Líneas de Crédito, resultará de aplicación respecto al activo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en la Estipulación 6.2.(b) de la presente Escritura de Constitución. El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en circunstancias excepcionales, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del Administrador que se recogen en el presente apartado.-----

8.10. Comisión por la prestación de servicios. -----

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Activos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración trimestral por un importe de SEIS MIL EUROS (6.000€) trimestrales, I.V.A. incluido. -----

Si el Cedente fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo



consolidado del Cedente, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución (teniendo en ambos casos la consideración de gasto ordinario del Fondo). -----

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 siguiente, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento. -----

Por otra parte, el Cedente, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los

Activos. Dichos gastos, que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, y que ocupará el lugar número 1º de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución sobre Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

8.11. Subcontratación. -----

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora, y no podrá dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación a cada una de las Series de Bonos. No obstante cualquier subcontratación o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.-----

8.12. Notificaciones. -----



Sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución para el caso de incumplimiento del Administrador, la Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Activos. -----

No obstante, el Cedente otorga en este acto las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno. -----

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería, o en

la Cuenta de Intereses, según sea el caso, abiertas a nombre del Fondo para cada una de las Emisiones. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, si así lo decide, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras. -----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros contables pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros. -----

El Cedente asumirá los gastos de notificación a los Deudores aun en el caso de que la misma sea realizada por la Sociedad Gestora. -----

8.13. Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de los Deudores o del Administrador. -----



El Cedente, como Administrador de los Activos aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Activos que en el resto de créditos de su cartera y en especial, instará las acciones judiciales pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, las mismas no hubieran surtido el efecto perseguido, y, en todo caso, procederá a instar las citadas acciones si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, estimara, de conformidad con el Cedente, ser pertinentes.-----

Adicionalmente, el Cedente se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos y amortizaciones anticipadas; y puntualmente de los requerimientos de pago, notificación fehaciente al deudor, acciones judiciales, y cualquier otra circunstancia que afecte a los Activos. Asimismo, el Cedente facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Activos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad

Gestora, de acciones judiciales-----

a) Acción contra los Deudores de los Activos.-----

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dado que las Líneas de Crédito están documentadas en póliza intervenida por fedatario público las actuaciones recuperatorias relacionadas con los importes dispuestos de las Líneas de Crédito, así como los excedidos que se hubiesen generado en las mismas como consecuencia de la capitalización de intereses podrán tramitarse por vía ejecutiva. Por el contrario, los excedidos de las Líneas de Crédito que no tengan su origen en la capitalización de intereses, sino que tengan su origen en disposiciones adicionales de los Deudores, deberán tramitarse por vía declarativa.-----

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorga en el presente acto un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Cedente para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de



otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones---

b) Acción contra el Administrador.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los vencimientos de los Activos por principal e intereses y cualesquiera otros conceptos, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Activos y sea imputable al Administrador.-----

El Administrador no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.-----

Asimismo, en el supuesto de que el Cedente no cumpliera las obligaciones descritas en la presente Estipulación 8, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá en todo caso de acción declarativa frente al Cedente por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Activos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la

Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros. -----

Extinguidos los Activos, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, conservará acción contra el Administrador hasta el cumplimiento de sus obligaciones. -----

c) Acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios. -----

El Fondo, como titular de los Activos Derivados de Préstamos Hipotecarios, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los mismos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento ejecutivo conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos ejecutivos). -----

En el supuesto de incumplimiento del pago de principal o intereses de un Certificado de Transmisión de Hipoteca por razón del impago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo,



dispondrá de las siguientes facultades previstas en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009: -----

(i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;-----

(ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla; -----

(iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;-----

(iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Cedente, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca

correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado. -----

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y el documento acreditativo del saldo reclamado. -----

En los supuestos de ejecución hipotecaria en los que en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas sobre el inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, el Cedente realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-judicial. En aquellos supuestos en los que se disponga de la documentación pertinente, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (en lo sucesivo, la “**Ley Hipotecaria**”) y, en los demás supuestos, con arreglo a lo



dispuesto en el artículo 209 de la citada ley. -----

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 236.c del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947 (en lo sucesivo, el “**Reglamento Hipotecario**”), el Administrador, por medio de esta Escritura de Constitución y en virtud de esta declaración, otorga un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda. -----

El Fondo, en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Administrador en el procedimiento de ejecución hipotecaria y, en este sentido podrá, en los términos previstos en los artículos 691 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles

adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.-----

En el supuesto que se adjudicasen inmuebles u otros bienes al Fondo, el Administrador continuará con la gestión y administración hasta la enajenación de los mismos aplicando igual diligencia y procedimiento de gestión que con en el resto de activos de su cartera y a estos efectos el Administrador se compromete a seguir las instrucciones que a tal efecto le realice la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo. No obstante lo anterior, si la Sociedad Gestora lo considerase oportuno podrá, directamente o a través de terceros, proceder a la venta de los mismos en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Administrador colaborará activamente para facilitar su enajenación.-----

Los costes y provisiones de fondos correspondientes, en su caso, a los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado serán por cuenta del Fondo.-----

8.14. Descenso de calificación. -----

Si la calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, el Administrador deberá en un plazo máximo de treinta (30) días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones:(i) buscar una entidad con calificación suficiente que le sustituya en sus funciones de Administrador (ii)



buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS.-----

8.15. Gestión de los activos derivados de la ejecución de las garantías de los Préstamos.-----

El Cedente se compromete a ejercer la administración y gestión de los activos que hubiesen sido adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías de los Préstamos hasta su completa enajenación. Dicha administración se realizará siguiendo la misma diligencia con la que el Cedente actúa en la gestión de los Activos. En todo caso, el Cedente se ocupará de resolver cualquier incidencia que surgiera tras, o como resultado de, la adjudicación del inmueble al Fondo, pudiendo para ello subsanar errores, materiales o formales, así como interponer todo tipo de recursos o instancias, tanto judiciales como administrativas o registrales o alegaciones en aquellos procedimientos que se iniciaren.-----

A estos efectos, el Cedente cumplirá las instrucciones que, en su caso, le impartiere la Sociedad Gestora. Si no contare con dichas instrucciones, el Cedente actuará a su propia iniciativa sin

que sea necesario obtener instrucciones por parte de la Sociedad Gestora, como si de sus propios préstamos se tratase. En todo caso, el Cedente informará periódicamente de la situación en la que se encuentran dichos activos a la Sociedad Gestora. -----

Asimismo, el Cedente indemnizará al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de sus obligaciones.-----

Asimismo, el Cedente, como Administrador de los Activos, con respecto a los inmuebles adjudicados, se compromete a mantenerlos en buen estado de conservación, así como a atender todos los pagos que pudieran derivar de la gestión de los mismos (cuota de comunidad, impuestos y arbitrios municipales, etc.) y proceder de forma diligente en el proceso de ejecución y venta.---

SECCIÓN IV

EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta Escritura de Constitución, acuerda realizar con cargo al mismo la presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en el Real Decreto 926/1998 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las estipulaciones y apartados de esta Sección IV.-----

9. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS.

9.1. Importe de la emisión.-----



El importe total de la emisión de Bonos es de DOS MIL CUARENTA MILLONES DE EUROS (2.040.000.000 €) de valor nominal, constituida por VEINTE MIL CUATROCIENTOS (20.400) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

El importe nominal de los Bonos se distribuye en tres (3) Series:-----

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (1.360.000.000 €), está constituida por TRECE MIL SEISCIENTOS (13.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;-----

- **Serie B:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (340.000.000 €), está constituida por TRES MIL CUATROCIENTOS (3.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y-----

- **Serie C:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (340.000.000 €), está constituida por TRES MIL CUATROCIENTOS (3.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; -----

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica

la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series. -----

9.2. Precio de emisión de los Bonos. -----

El precio de emisión de los Bonos de todas las Series será de CIEN MIL EUROS (100.000 €) por Bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor. Los Bonos se emitirán al cien por cien (100%) de su valor nominal.-----

Los gastos e impuestos inherentes a la emisión de los Bonos serán por cuenta del Fondo. -----

9.3. Circulación de los Bonos.-----

Los Bonos se pondrán en circulación una vez concluido el período de desembolso. En acta notarial se hará constar expresamente el cierre de la emisión y la suscripción y desembolso de los Bonos cuyo precio se aplicará al pago de los Activos, entregándose copia de dicha acta notarial de cierre de la emisión a la CNMV.-----

Los Bonos objeto de la emisión no están sujetos a restricciones particulares a su libre transmisibilidad, la cual se efectuará con sujeción a las disposiciones legales que les sean de aplicación.-----

La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.-----



9.4. Forma de representación de los Bonos.-----

Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura de Constitución los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores. -----

La llevanza del registro contable de los Bonos corresponderá a Iberclear, entidad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1. -----

9.5. Tipo de Interés Nominal. -----

Todas las Series de Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso (esto es, el 28 de noviembre de 2013, a partir de las doce (12:00) del mediodía) hasta la total amortización de los mismos, un interés nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución o de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.1 de la presente

Escritura de Constitución y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.-----

Las retenciones, contribuciones e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el principal, intereses o rendimientos de los Bonos correrán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos y su importe será deducido, en su caso, por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, a través del Agente de Pagos, en la forma legalmente establecida. -

a) Devengo de intereses.-----

La duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (en adelante, conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**” y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. Por excepción, el primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a los días efectivos transcurridos entre la Fecha de Desembolso (el 28 de noviembre de 2013, a partir de las doce (12:00) del mediodía) y la primera Fecha de Pago prevista (el 15 de enero de 2014). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo. -----



El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.-----

b) Tipo de Interés Nominal. -----

El tipo de interés nominal (en adelante, el “**Tipo de Interés Nominal**”) determinado para cada Período de Devengo de Interés para cada Serie será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia descrito en el apartado c) siguiente, común a todas las Series de Bonos, y (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación: -----

Del 1,00%, para los Bonos de la Serie A, -----

Del 1,10% para los Bonos de la Serie B, -----

Del 0,50% para los Bonos de la Serie C más Parte Extraordinaria, -----

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próximo, siendo al alza en caso de equidistancia.-----

c) Determinación del Tipo de Interés de Referencia.-----

El tipo de interés de referencia (en adelante “**Tipo de Interés de Referencia**”) para la determinación del Tipo de Interés

Nominal aplicable a todos los Bonos, será el siguiente: -----

(i) El tipo EURIBOR (*“Euro Interbank Borrowing Offered Rate”*), es el tipo de referencia del mercado del dinero para el euro en depósitos a tres (3) meses de vencimiento. El tipo EURIBOR a tres (3) meses será el que resulte de la pantalla REUTERS, página “EURIBOR01” (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio), a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente.-----

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Interés será el tipo que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a un (1) mes y el tipo EURIBOR a dos (2) meses de vencimiento, fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del día de hoy en la pantalla EURIBOR 01 suministrado por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Período de Devengo de Interés.-----

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo dispuesto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR), a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente por las entidades



que se señalan a continuación: -----

- Banco Santander, Sucursal en Londres;-----
- Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; -----
- J.P. Morgan Securities, Ltd, -----

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próxima (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza). -----

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del Tipo de Interés de Referencia sustitutivo anterior, por no suministrar una de las citadas entidades de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de calcular la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos (2) entidades restantes. -----

Si una de las dos (2) entidades restantes mencionadas anteriormente dejara de suministrar declaración de cotizaciones, será de aplicación el último Tipo de Interés Nominal aplicable al último Período de Devengo de Interés y así por Períodos de Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga dicha situación. -----

Si al menos dos (2) de las entidades anteriormente reseñadas volvieren a suministrar cotizaciones, volverá a ser de aplicación el Tipo de Interés de Referencia sustitutivo subsidiario según las reglas anteriores. -----

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas de REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas, como documentos acreditativos del tipo correspondiente.-----

En cada Momento de Fijación de Tipo, el Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series.-----

d) Momento de Fijación de Tipo. -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET 2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System* 2) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día (en adelante, el “**Momento de Fijación de Tipo**”), y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés el Momento de Fijación de Tipo es el día del presente otorgamiento. -----



El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés ha sido determinado en la forma prevista en el apartado c) anterior, en base al Tipo de Interés de Referencia establecido en dicho apartado, existente a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de hoy. Dicho Tipo de Interés de Referencia es del **cero coma ciento sesenta y cuatro por ciento (0,164%)**. -----

Los Tipos de Interés Nominales determinados para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de Interés se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución.-----

A efectos de la presente emisión, se considerarán Días Hábiles todos los que no sean:-----

(i) sábado, -----

(ii) domingo, -----

(iii) festivos según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende, además de los días reconocidos en (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el

Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre, y -----

(iv) festivos en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).-----

9.6. Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los valores emitidos con cargo al mismo. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución y (ii) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19. 3. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos descrito en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en la Estipulación 19.2 posterior, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el citado Orden de Prolación de Pagos y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 posterior.-----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificarán en dos partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria.-----



El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el séptimo lugar (7^o) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el sexto lugar (6^o) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

En cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, la Sociedad Gestora satisfará a los titulares de los Bonos de la Serie C una cantidad variable en concepto de interés extraordinario (la "**Parte Extraordinaria**") por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos y por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles para Liquidación tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----

El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el decimosegundo lugar (12^o) en el Orden de Prelación de Pagos,

según se describe en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.7. Fechas, lugar, entidades y procedimientos para el pago de los intereses.-----

El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero, trimestralmente, los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año (cada una, una “**Fecha de Pago**”), hasta su total amortización mediante el procedimiento reseñado más adelante en la presente Estipulación 9, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

En caso de que alguna de las fechas establecidas en el párrafo anterior no fuera un Día Hábil, el pago de los intereses se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, devengándose los intereses correspondientes al Período de Devengo de Interés en curso, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive. -----

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 15 de enero de 2014, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la



Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 15 de enero de 2014
(no inclusive). -----

El cálculo de los intereses a pagar por cada Serie de Bonos
(excluida la Parte Extraordinaria de la Serie C) en cada Fecha de
Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo
con arreglo a la siguiente fórmula:-----

$$I = \frac{P \times R \times d}{36000} \text{ -----}$$

Donde: -----

I= Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada. ---

P= Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en
la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil
anterior a cada Fecha de Pago) correspondiente a dicha Fecha
de Pago. -----

R= Tipo de Interés Nominal expresado en porcentaje anual.

d= Número de días efectivos que correspondan a cada
Período de Devengo de Interés. -----

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de
los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el
importe de los intereses devengados y no satisfechos, se

comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución y con una antelación de, al menos, un (1) día natural a cada Fecha de Pago correspondiente. -----

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto en la Estipulación 9.6 anterior. -----

9.8. Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses. -----

El abono de los intereses de los Bonos devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la liquidación anticipada del Fondo conforme a lo previsto en la Estipulación 5 anterior, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series de conformidad con el



Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1, las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos no devengarán intereses adicionales o de demora y no se acumularán al Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos.-----

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal, con aplicación en dicha Fecha de Pago de lo dispuesto en los apartados 5.2.(iv) y 5.3 de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.9. Amortización de los Bonos.-----

9.9.1. Precio de reembolso. -----

El precio de reembolso para los Bonos de todas las Series será de CIEN MIL EUROS (100.000 €) por Bono, equivalente al cien por cien (100%) de su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono, pagadero en cada Fecha de Pago, conforme a lo previsto en la presente Estipulación. -----

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del valor nominal de cada uno de ellos. -----

9.9.2. Fecha de Vencimiento Legal y Fechas de Amortización. -----

La fecha de vencimiento legal (en adelante, “**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 15 de julio de 2036 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos. -----

La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en cualquier momento de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la Estipulación 5.1. anterior. -----

El Fondo, a través de la Sociedad Gestora no podrá aplazar la amortización de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal o, si ésta no fuera Día Hábil, del siguiente Día



Hábil. -----

Los Bonos de las Series A y B serán amortizados por reducción de su valor nominal los días en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas ordinarias de amortización establecidas a continuación. -----

Los Bonos de la Serie C serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) comenzando en la Fecha de Pago en la que se produzca una liberación parcial del Fondo de Reserva, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación. -----

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A, tendrá lugar, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 15 de enero de 2014. -----

9.9.3. Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.-----

a) Cantidad Devengada para Amortización.-----

La cantidad devengada para amortización de los Bonos de las Series A y B (en adelante, la **“Cantidad Devengada para Amortización”**) será, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) existente entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha. A los efectos de lo previsto en la presente Escritura de Constitución, se entenderá por **“Activos No Fallidos”** aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por **“Activos Fallidos”**, a los efectos de lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos, para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.-----

b) Fondos Disponibles para Amortización. -----

Son fondos disponibles para amortización (en adelante, los **“Fondos Disponibles para Amortización”**) en cada Fecha de Pago la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B descontando las



variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago. No formarán parte de las variaciones a la baja mencionadas en este punto las amortizaciones totales de las Líneas de Crédito y, (ii) en función de los Fondos Disponibles existentes en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según este término se define en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago. No formarán parte de las variaciones a la baja mencionadas en este punto las amortizaciones totales de las Líneas de Crédito. Además se incluirá el saldo que se traspase desde la Cuenta de Intereses, en su caso, menos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 3 del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1. -----

c) Número de orden que el pago de amortizaciones ocupa en el Orden de Prelación de Pagos. -----

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la

Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. Dado que la amortización de los Bonos de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.-----

d) Número de orden que el pago de amortizaciones ocupa en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización de principal de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución . -----

e) Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización. -

(i) Series A y B: -----



La amortización de los Bonos de las Series A y B se realizará de forma secuencial en los siguientes términos: -----

a) Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización. -----

b) Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie A, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie B, hasta su total amortización. -----

(ii) Serie C: -----

La amortización parcial de los Bonos de la Serie C se efectuará en cada una de las Fechas de Pago, desde la Fecha de Pago en la que comience su amortización hasta completar su total amortización, en una cuantía igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C que sea retenida conforme al Orden de Prelación de Pagos, equivalente a la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago, y el Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago correspondiente. -----

9.9.4. Reglas de amortización anticipada-----

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a amortizar algunas o todas las Series de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, en consonancia con lo previsto en la Estipulación 5.1 anterior. -----

9.9.5. Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos.-----

Se entenderá por saldo de principal pendiente de pago de los Bonos (en adelante, “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”), el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).-----

9.9.6. Saldo Vivo de los Activos.-----

Se entenderá por saldo vivo de los Activos (en adelante, el “**Saldo Vivo de los Activos**”) a una fecha, las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por



el Fondo a dicha fecha.-----

9.9.7. Fechas de Determinación y Períodos de Determinación. -----

Las fechas de determinación (en adelante, las “**Fechas de Determinación**”) serán aquéllas en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de esta Escritura de Constitución. ---

Dichas Fechas de Determinación serán las que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y demarcarán los períodos comprendidos sucesivamente entre las citadas Fechas de Determinación (en adelante, conjuntamente, los “**Períodos de Determinación**” y, cada uno, un “**Período de Determinación**”). En cada Período de Determinación se excluirá la Fecha de Determinación inicial del período correspondiente y se incluirá la Fecha de Determinación final del período correspondiente. -----

El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la fecha del presente

otorgamiento y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago. -----

9.10. Publicidad de la amortización y pago de intereses; servicio financiero de la emisión. -----

El servicio financiero de la emisión se atenderá a través de SANTANDER en calidad de Agente de Pagos. Tanto el pago de intereses como la amortización de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en la Estipulación 17 siguiente. -----

10. SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.-----

10.1. Solicitudes de suscripción.-----

El cien por cien (100%) de la emisión de los Bonos será suscrita por SANTANDER. -----

La fecha de suscripción de los Bonos por SANTANDER (en adelante, la “**Fecha de Suscripción**”) será el día 28 de noviembre de 2013, desde las diez (10:00) hasta las doce (12:00) horas del mediodía. -----

10.2. Suscripción de la emisión.-----

El compromiso de SANTANDER, como entidad suscriptora, es del cien por cien (100%) de los Bonos, tal y como se hará constar en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. -----

10.3. Pago de los Bonos (Fecha de Desembolso). -----



SANTANDER, en su condición de Agente de Pagos, procederá a abonar al Fondo antes de las 14:00 horas (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, el importe de la emisión de Bonos de las Series A y B, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería; y, mediante ingreso en la Cuenta de Intereses, el importe de la emisión de Bonos de la Serie C.-----

10.4. Legislación nacional bajo la cual se crean los valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio.-----

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (iv) la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994; (v) el Real Decreto 1310/2005, (vi) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y

compensación y liquidación de operaciones bursátiles, (vii) la Orden EHA/3537/2005 y (viii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

Cualquier cuestión, discrepancia o disputa relativa al Fondo o a los Bonos que se emitan con cargo al mismo que pueda surgir durante su operativa o liquidación, ya sea entre los titulares de los Bonos o entre éstos y la Sociedad Gestora, se someterá a los Tribunales españoles, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes. -----

11. CALIFICACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO DE LOS BONOS (RATING).-----

11.1. Entidades calificadoras.-----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a Moody's, y a DBRS.-----

DBRS Ratings Limited ha sido inscrita y autorizada por European Securities & Markets Authority con fecha 31 de octubre de 2011 como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia.-----

Moody's Investors Service España, S.A. ha sido inscrita y autorizada por European Securities & Markets Authority con fecha



31 de octubre de 2011 como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia -----

11.2. Calificación otorgada a la emisión de los Bonos. ---

Con carácter previo al registro del Folleto, Moody's y DBRS han asignado una calificación provisional de A3 (sf)/A (high) (sf) para los Bonos de la Serie A, Ba1 (sf)/BB (high) (sf) para los Bonos de la Serie B, y Ca (sf)/C (sf) para los Bonos de la Serie C, respectivamente. -----

Si las Agencias de Calificación no confirmaran antes de las 10:00 a.m. de la Fecha de Suscripción las calificaciones a los Bonos de cada una de las Series, esta circunstancia se comunicaría inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en la Estipulación 17 siguiente. -----

La no confirmación como definitivos de los ratings a los Bonos de cualquiera de las Series antes de las 10:00 a.m. de la Fecha de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos. -----

En el **Anexo VIII** a esta Escritura de Constitución, se recoge una copia de la carta de comunicación de los ratings provisionales por parte de Moody's y DBRS.-----

12. ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS BONOS. -----

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo y antes de que se haya efectuado el desembolso, en AIAF, para que cotice en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso. -----

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión en Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.-----

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público, además de mediante la comunicación de un hecho relevante a la CNMV, mediante la inclusión de un anuncio en un periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF o en cualquier otro medio de general



aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho. -----

La Sociedad Gestora hace constar que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los Bonos en AIAF según la legislación vigente, así como los requerimientos de sus Órganos Rectores y acepta cumplirlos. -----

13. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN CUENTA DE LOS BONOS.-----

13.1. Representación y otorgamiento de escritura pública.-----

Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de

Valores. -----

13.2. Designación de la entidad encargada del registro contable. -----

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a Iberclear como entidad encargada del registro contable de la emisión de los Bonos, designación que se efectúa a los efectos del artículo 45 del Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (en adelante, el “**Real Decreto 116/1992**”).

Dicha designación será objeto de inscripción en los registros oficiales de la CNMV. -----

13.3. Características de los valores que se representarán mediante anotaciones en cuenta. -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura de Constitución. -----

13.4. Depósito de copias de la Escritura de Constitución. -----

Con carácter previo a la Fecha de Suscripción, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará sendas copias



de la Escritura de Constitución en la CNMV y en Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones), a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 7 y 92 de la Ley del Mercado de Valores. La sociedad Gestora e Iberclear deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992. -----

14. RÉGIMEN DERIVADO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS BONOS POR MEDIO DE ANOTACIONES EN CUENTA. ----

14.1. Práctica de la primera inscripción.-----

Los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada esta primera inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 116/1992. -----

14.2. Legitimación registral y certificados de legitimación. -----

La persona o entidad que aparezca legitimada en los

asientos del registro contable llevado por Iberclear se presumirá titular legítimo de los Bonos respectivos y, en consecuencia, podrá exigir de la Sociedad Gestora, que actuará en representación y por cuenta del Fondo, que realice en su favor las prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constarán las menciones legalmente exigidas y que se expedirán a solicitud y coste del titular de los Bonos. -----

Dichos certificados no conferirán más derechos que los relativos a la legitimación. -----

14.3. Transmisión de los Bonos. -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción en el registro contable. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos, no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa



grave.-----

14.4. Constitución de derechos y gravámenes sobre los Bonos.-----

La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre los Bonos deberá inscribirse en la cuenta correspondiente. La inscripción de la prenda equivaldrá al desplazamiento posesorio del título.-----

La constitución del gravamen será oponible a terceros desde el momento en que haya practicado la correspondiente inscripción.-----

SECCIÓN V

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.

15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS.--

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en esta misma fecha, a formalizar los contratos y realizar las actuaciones que se establecen a continuación, cuya descripción refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o

información que pueda resultar relevante para el inversor. -----

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales; todo ello, sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV, u organismo administrativo competente y a la previa notificación a las Agencias de Calificación, siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos ni se rebaje la calificación crediticia de los mismos. -----

15.1. Contrato de Préstamo Subordinado. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con SANTANDER un contrato de préstamo subordinado, de carácter mercantil (en adelante, el "**Préstamo Subordinado** ") por importe total de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a la financiar, en su caso, parcialmente la adquisición de los Activos.-----

Los términos fundamentales del Préstamo Subordinado se



describen en el Folleto.-----

15.2. Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Intereses). -----

15.2.1. Cuenta de Tesorería -----

En la medida que la Cuenta de Tesorería está directamente relacionada con la existencia de Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. -----

15.2.2. Cuenta de Intereses -----

De manera adicional la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el

Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Intereses.-----

Los términos fundamentales de los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Intereses) se describen en el Folleto.-----

15.3. Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un contrato de dirección, suscripción de los Bonos y Agencia de Pagos con la Entidad Directora (en adelante, el “**Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**”).

SANTANDER asumirá, en virtud de dicho contrato, el compromiso de suscribir el cien por cien (100%) de la emisión de Bonos.-----

Los términos fundamentales del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos se describen en el Folleto.-----

15.4. Línea de Liquidez.-----

Objeto y variaciones de las Líneas de Crédito-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, un contrato de línea de liquidez de carácter mercantil asociada a la Cuenta de Tesorería (la “**Línea de Liquidez**”) con la principal finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se



produzcan en las Líneas de Crédito, así como las amortizaciones tanto de los Préstamos como de las Líneas de Crédito, se trasladen diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez. -----

Los términos fundamentales del Contrato de Línea de Liquidez se describen en el Folleto. -----

SECCIÓN VI

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.

16. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. -----

16.1. Actuaciones de la Sociedad Gestora.-----

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, las siguientes: -----

(i) Abrir, en nombre del Fondo, la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses con el Cedente y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositan en ella, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución; -----

(ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los

Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo; -----

(iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución; -----

(iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución; -----

(v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Préstamo y Línea de Crédito y con las condiciones de los distintos contratos; -----

(vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos; -----

(vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes



cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de la emisión; -----

(viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por amortización correspondan a los Bonos emitidos;-----

(ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el Módulo Adicional y las que asuma en virtud de la presente Escritura de Constitución;-----

(x) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el correspondiente procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de bienes. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;-----

(xi) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la

rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo; -

(xii) Facilitar a los tenedores de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial con respecto a las dos últimas entidades, las contempladas en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución y en el Folleto; -----

(xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución, en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, celebrar, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos. -----

(xiv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;---

(xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos



competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a la Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran; -----

(xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo de acuerdo con lo previsto en esta Escritura de Constitución; -----

(xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que su calificación no se vea afectada negativamente en ningún momento;-----

(xviii) Establecer sistemas o procedimientos para analizar el rendimiento histórico de los Activos adquiridos del Cedente que permitan controlar y analizar la composición y rendimiento de los mismos.-----

(xix) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos emitidos con cargo al Fondo. -----

(xx) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial

del mismo sea siempre nulo. -----

(xxi) Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo. ----

16.2. Gastos del Fondo.-----

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo, siendo reembolsado según el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora abonará los siguientes gastos: -----

a) Gastos ordinarios: -----

(i) Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;-----

(ii) Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos;-----

(iii) Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento;-----

(iv) Gastos derivados de la amortización de los Bonos;-----

(v) Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en la presente Escritura de Constitución, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación; -----

(vi) Gastos relativos a la llevanza del registro contable de



los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello; -----

(vii) Comisión de la Sociedad Gestora o de la sociedad gestora sustituta; -----

(viii) En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo. -----

b) Gastos extraordinarios: -----

(i) Si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la presente Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales; -----

(ii) Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos y Líneas de Crédito subyacentes a los Activos;-----

(iii) Los gastos que puedan derivarse de la liquidación y extinción del Fondo; -----

(iv) La oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario; -----

(v) En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.-----

16.3. Gastos suplidos por cuenta del Fondo. -----

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo. Dichos gastos ordinarios incluirán los gastos de auditoría del Fondo, los gastos de publicidad, los gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones o ratings y aquellos otros que se mencionan en la Estipulación 16.2 anterior. -----

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir en relación con la gestión del Fondo, previa justificación de los mismos.-----

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

16.4. Imputación temporal de ingresos y gastos.-----

Los criterios contable que se utilizarán en la preparación de



la información contable del Fondo serán los que resulten de la normativa aplicable vigente en cada momento.-----

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo, y por excepción, el primer ejercicio económico se iniciará en la fecha del presente otorgamiento y el último ejercicio económico finalizará en la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo. -----

16.5. Auditoría de cuentas del Fondo.-----

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anualmente por auditores de cuentas.-----

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV las cuentas anuales del Fondo, junto con el informe de auditoría de las mismas, dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la fecha de cierre del ejercicio del Fondo (esto es, antes del 30 de abril de cada año).-----

Las cuentas anuales del Fondo y su informe de auditoría correspondiente se depositarán en el Registro Mercantil anualmente. -----

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 2 de septiembre de 2013, en la que acordó la

constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte S.L., con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.190, Sección 8ª, Folio 1, Hoja M-54.414, Inscripción 1ª.-----

17. NOTIFICACIONES.-----

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a suministrar, con la mayor diligencia posible o en los plazos que se determinen, la información descrita a continuación y de cuanta información adicional le sea razonablemente requerida.-----

17.1 Notificaciones ordinarias periódicas:-----

La Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y la Fecha de Pago (salvo en el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente) se compromete a efectuar a la CNMV, AIAF e Iberclear las notificaciones que se detallan a continuación: -----

(i) Los Tipos de Interés Nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Período de Devengo de Interés siguiente. -----

(ii) Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos para el Período de Devengo de



Intereses en curso; -----

(iii) Las Tasas Reales Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación; -----

(iv) La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada; -----

(v) El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono y el porcentaje que dicho Saldo de Principal Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono. -----

Además, semestralmente la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV la información financiera intermedia del Fondo, en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009. -----

Las notificaciones de estos apartados serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 17.3 siguiente. -----

17.2 Notificaciones extraordinarias: -----

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencia de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la

propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la presente Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de amortización anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, siéndole remitida a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

Asimismo, la Sociedad Gestora informará a la CNMV del tipo de interés aplicable para el primer Período de Devengo, mediante el envío de la Escritura de Constitución que lo recoge, con carácter previo a la Fecha de Desembolso. -----

Igualmente se incluyen en este apartado, entre otras, las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa. -----

17.3 Procedimiento.-----

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo a través de su Sociedad Gestora, habrán de ser efectuadas de la forma siguiente: -----

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el



apartado 17.1 anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características bien mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. -----

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado 17.2 anterior, salvo la del tipo de interés del Primer Período de Devengo, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV. -----

Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general. -----

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos de la presente Escritura de Constitución). -----

17.4 Información a la CNMV.-----

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales,

estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento.-----

17.5 Información a las Agencias de Calificación.-----

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente realizará sus mejores esfuerzos para facilitar dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas.-----

17.6 Información a facilitar por SANTANDER a la Sociedad Gestora.-----

Adicionalmente, SANTANDER se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los



Préstamos y Líneas de Crédito. Asimismo, SANTANDER facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos y Líneas de Crédito, y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.-----

SECCIÓN VII

MEJORAS DE CRÉDITO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.

18. MEJORA CREDITICIA. -----

Los elementos de mejora crediticia que incorpora en la estructura del Fondo son las siguientes:-----

a) El Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 18.1 siguiente), constituido con cargo a la Serie C de los Bonos que permitirá hacer frente a los pagos del Fondo ante pérdidas debidas a Activos Fallidos (entendiendo por tales, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos, para el caso de los Préstamos, y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito). -----

b) Los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado (descritos en la Estipulación 15.3 anterior), la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses se encuentran remuneradas a tipos pactados de forma que se garanticen un rendimiento mínimo del saldo habido en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses, respectivamente. -----

c) Subordinación de las Series de Bonos. Subordinación y postergación en el pago de intereses y reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series -----

18.1. Fondo de Reserva. -----

(i) Nivel Requerido-----

a) El Fondo de Reserva quedará dotado inicialmente con el importe desembolsado de la Serie C, esto es, TRESCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (340.000.000 €), equivalente asimismo al veinte por ciento (20%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

b) Posteriormente, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (el "Nivel Requerido de Fondo de Reserva") a la menor de las cantidades siguientes: -----

(i) TRESCIENTOS CARENTA MILLONES DE EUROS (340.000.000 €), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y-----



(ii) la mayor de las cantidades siguientes: -----

(1) 40% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación precedente; y-----

(2) 10% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

No obstante lo anterior, el Nivel Requerido de Fondo de Reserva no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Nivel Requerido de Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes: -----

(i) si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido de Fondo de Reserva; o-----

(ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos Morosos sea superior al 1% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Activos Fallidos; -----

(iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la Fecha de Constitución del Fondo. -----

(ii) Destino-----

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en la Estipulación 19.1 siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 siguiente.-----

(iii) Rentabilidad: -----

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Intereses en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Santander en los términos descritos en la Estipulación 15.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

19. ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS. -----

19.1 Reglas ordinarias de prelación de pagos a cargo del Fondo. -----

19.1.1. Origen y aplicación de fondos.-----

1. Origen. Los fondos disponibles (en adelante, los “**Fondos Disponibles**”) calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán las cantidades percibidas por el Fondo en la Cuenta de Tesorería o en caso de no existir la misma, en la Cuenta de Intereses, en concepto de principal, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, así como las cantidades percibidas del Fondo en la Cuenta de Intereses en concepto de intereses y cualesquiera otros conceptos de los



Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Intereses, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo.-----

En tanto no haya sido cancelada y, por tanto, continúe en vigor la Cuenta de Tesorería, los importes depositados en la Cuenta de Intereses tendrán también la consideración de Fondos Disponibles en las Fechas de Determinación previas a las Fechas de Pago, a efectos del cálculo, ya que en cada Fecha de Pago serán traspasados a la Cuenta de Tesorería. -----

2. Aplicación.-----

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago (que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la liquidación anticipada del Fondo en los términos establecidos en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución) el importe al que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación (en adelante, el “**Orden de Prelación de Pagos**”): -----

- 1º. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y

extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; en el supuesto de sustitución de SANTANDER como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de SANTANDER, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de SANTANDER como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de SANTANDER, pago de una comisión de agencia de pagos.-----

2º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A y, en su caso, pago de los intereses de la Línea de Liquidez repartidos a prorrata entre ambos.-----

3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 19.2 de la presente Estipulación 19. -----

4º. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B.-----

5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del tercer (3º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el apartado 3 posterior. -----

6º. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de



acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución.-----

7º Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C. -----

8º Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C. -----

9º. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado. -----

10º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado ---

11º. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución. -----

12º Pago de Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 12 del presente Orden de Prelación de Pagos). -----

19.2 Reglas excepcionales de prelación de los pagos a cargo del Fondo.-----

Si tuviera lugar la sustitución de SANTANDER como Administrador de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de SANTANDER, se

devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar el puesto decimoprimer (11^o) al puesto primero (1^o) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 anterior. -----

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el quinto (5^o) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Activos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al cinco por ciento (5,00%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-----

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos recogido en la Estipulación 19.1 anterior, las cantidades que los tenedores de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán



en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos no devengarán intereses adicionales o de demora y no se acumularán al Saldo de Principal Pendiente de los Bonos. -----

19.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.-----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la Fecha de Pago en la que tenga lugar la liquidación anticipada con arreglo a lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles para Liquidación (tal y como este término se define en la presente Estipulación) en el siguiente orden de prelación de pagos de liquidación (en adelante, el **“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”**): -----

1. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora

y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora y, en el supuesto de sustitución de SANTANDER como administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de SANTANDER, de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de SANTANDER como Agente de Pagos, de la comisión que sea fijada por la Sociedad Gestora a favor de la entidad sustituta. -----

2. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A y, en su caso, pago de los intereses de la Línea de Liquidez repartidos a prorrata entre ambos.-----

3. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A y, en su caso, amortización de la Línea de Liquidez por su saldo dispuesto a prorrata entre ambos. -----

4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.-----

5. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.-----

6. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.-----

7. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C. -----

8. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado. -----

9. Amortización del principal del Préstamo Subordinado. ----

10. Pago de la comisión de administración, en el supuesto



de que no se produzca la sustitución -----

11. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 10 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).-----

Serán **“Fondos Disponibles para Liquidación”** los siguientes:-----

a) Los Fondos Disponibles; y -----

b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de liquidación anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

SECCIÓN VIII

OTRAS DISPOSICIONES.

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo séptimo de la

Ley 19/1992, en virtud de la Disposición Final Cuarta de la Ley 5/2009 por la que se modifican la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre disciplina e intervención de las entidades de crédito y el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras, la presente Escritura de Constitución podrá ser modificada, a instancia de la Sociedad Gestora, siempre que la modificación (a) no altere la naturaleza de los activos cedidos al Fondo; (b) no suponga la transformación del Fondo en un fondo de titulización hipotecaria y (c) no suponga, de facto, la creación de un nuevo fondo, para lo cual deberá cumplirse con el procedimiento establecido en dicho artículo séptimo de la Ley 19/1992 a tal efecto.-----

21. REGISTRO MERCANTIL. -----

De conformidad con lo previsto en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998, la inscripción en el Registro Mercantil será potestativa para los Fondos de Titulización de Activos. En todo caso, las cuentas anuales de los citados Fondos deberán ser depositadas en el Registro Mercantil.-----

22. DECLARACIÓN FISCAL.-----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura



de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.10 de la Ley 19/1992.-----

El artículo 7.1.h) del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.18.n) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.-----

23. GASTOS. -----

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de la presente Escritura de Constitución serán por cuenta del Fondo en los términos previstos en la Estipulación 16 de la presente Escritura de Constitución.-----

24. INTERPRETACIÓN. -----

En la presente Escritura de Constitución, los términos que aparezcan con sus iniciales en mayúscula tendrán el mismo

significado que en el Folleto. Los términos que no aparezcan definidos en el Folleto o que sean expresamente definidos en la presente Escritura de Constitución tendrán el significado que en el mismo se indique. -----

La presente Escritura de Constitución deberá ser interpretada al amparo del Folleto y del resto de la documentación relativa a la operación de titulización descrita en los Expositivos y Estipulaciones anteriores, de la que forma parte y con la que constituye una unidad de propósito, de tal modo que lo no previsto en la presente Escritura de Constitución se regirá por aquello que al efecto puedan disponer los citados documentos en tanto no contradigan o no estén en contraposición a las Estipulaciones de la presente Escritura de Constitución. -----

25. NOTIFICACIONES.-----

Todas las notificaciones y declaraciones de voluntad previstas o relacionadas con esta Escritura de Constitución podrán realizarse por télex, telefax o cualquier otro sistema de teletransmisión, entendiéndose completas mediante confirmación telefónica de su recepción. Las notificaciones se dirigirán a: -----

(i) Para la Sociedad Gestora:-----

Ciudad Grupo Santander-----

Avenida de Cantabria s/n-----



28660 Boadilla del Monte (Madrid) -----

(ii) Para SANTANDER: -----

Departamento de Gestión Financiera-----

Ciudad Grupo Santander-----

Avenida de Cantabria s/n -----

28660 Boadilla del Monte (Madrid) -----

26. LEY Y JURISDICCIÓN. -----

La presente Escritura de Constitución se regirá e interpretará de acuerdo con las leyes españolas. -----

Las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que pudieran derivarse con motivo de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos con cargo al mismo, serán conocidas y resueltas, con renuncia expresa al propio fuero que pudiera corresponder a cualquiera de las partes, por los Juzgados y Tribunales españoles. -----

27. CONDICIÓN RESOLUTORIA. -----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes de las 10:00 a.m. de la Fecha de Suscripción, los

correspondientes ratings de los Bonos de cada una de las Series.

Se hace constar que las Entidades otorgantes, tienen la condición de Entidades Financieras, a los efectos del Artículo 2 de la Ley 10/2010 de 28 de abril. -----

De acuerdo con la L.O. 15/1999, las comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente Escritura de Constitución, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante.-----

Así lo otorgan. -----

Hago las reservas y advertencias legales pertinentes; esencialmente las de carácter fiscal.-----

Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo dispuesto en el Reglamento Notarial; las comparecientes enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la firman conmigo, el Notario, que doy fe, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la



legalidad y a la voluntad debidamente informada de las otorgantes, y en general de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en ochenta y seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie BQ, números 0748283, 0748284, 0748285, 0748286, 0748287, 0748288, 0748289, 0748290, 0748291, 0748292, 0748293, 0748294, 0748295, 0748296, 0748297, 0748298, 0748299, 0748300, 0748301, 0748302, 0748303, 0748304, 0748305, 0748306, 0748307, 0748308, 0748309, 0748310, 0748311, 0748312, 0748313, 0748314, 0748315, 0748316, 0748317, 0748318, 0748319, 0748320, 0748321, 0748322, 0748323, 0748324, 0748325, 0748326, 0748327, 0748328, 0748329, 0748330, 0748331, 0748332, 0748333, 0748334, 0748335, 0748336, 0748337, 0748338, 0748339, 0748340, 0748341, 0748342, 0748343, 0748344, 0748345, 0748346, 0748347, 0748348, 0748349, 0748350, 0748351, 0748352, 0748353, 0748354, 0748355, 0748356, 0748357, 0748358, 0748359, 0748360, 0748361, 0748362, 0748363, 0748364, 0748365, 0748400, 0748367 y 0748402, sin que guarden orden correlativo por deterioro de un folio. -----

Están las firmas de las comparecientes.- Signado: José María Mateos Salgado.- Rubricados y sellado. -----

----- DOCUMENTOS UNIDOS -----

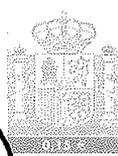


Anexo I

**Copia autorizada de la escritura de
elevación a público del Acuerdo
adoptado por la Comisión Ejecutiva de
Banco Santander, S.A.**

BM4126252

01/2013



<p>Juan de Dios Valenzuela García NOTARIO Juan de Herrera, 18 - 4.ª planta Telfs. 942 31 97 90 - 942 31 97 91 39002 SANTANDER</p>
--

EJECUCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

NÚMERO MIL SEISCIENTOS DIECISEIS

En Santander, mi residencia, a nueve de octubre de dos mil trece.-----

Ante mí, ERNESTO MARTINEZ LOZANO como sustituto de mi compañero de residencia DON JUAN DE DIOS VALENZUELA GARCÍA, Notarios del Ilustre Colegio de Cantabria,-----

-----**COMPARECE**-----

DON ALBERTO ORTEGA FERNANDEZ, mayor de edad, casado, vecino de Santander, Paseo de Pereda, números nueve al doce (39004) y provisto de D.N.I. número 13.704.186-G.-----

INTERVIENE en nombre y representación de la entidad **BANCO SANTANDER, S.A., con C.I.F. A39000013;** domiciliada en Santander (Cantabria), Paseo Pereda, número 9-12.-----

Fue constituida por tiempo indefinido, fundada el 3 de Marzo de 1.856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José

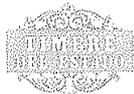


Don Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de Marzo de 1.857 ante el Escribano de la misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de Junio de 1.992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que cambió por BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio de fecha 13 de Abril de 1.999 con el número 1.212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0, sección octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de Abril de 1.999. -----

Por la escritura antes citada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de 13 de abril de 1.999, Banco Santander, S.A. y Banco Central Hispanoamericano, S.A., se fusionaron mediante absorción de la segunda por la primera, y, como consecuencia de ello, Banco Central Hispanoa-

BM4126253

01/2013



mericano, S.A., ha quedado extinguida y su patrimonio (y por tanto todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales) ha quedado transmitido en bloque a la sociedad absorbente.-----

Por otra escritura, a testimonio del notario de Santander Don José María de Prada Díez, de uno de agosto de dos mil siete, bajo el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, folio 208, hoja S-1960, inscripción 1.539^a, de fecha 13 de agosto de 2.007, su denominación ha pasado a ser la de BANCO SANTANDER, S.A.-----

De los estatutos por los que en la actualidad se rige la entidad que nos ocupa contenidos en la escritura autorizada por precitado Notario don José María de Prada Díez del treinta de julio de dos mil ocho, debidamente inscrita en el Registro Mercantil al tomo 926, folio 160, hoja S-1960, inscripción 1640^a, el 11 de agosto del mismo año, transcribo



seguidamente los particulares siguientes: -----

Artículo 50. Comisiones del consejo de administración: -----

1. Sin perjuicio de las delegaciones de facultades que se realicen a título individual al presidente o a cualquier otro consejero y de la facultad que le asiste para constituir comisiones delegadas por áreas específicas de actividad, el consejo de administración constituirá en todo caso una comisión ejecutiva, con delegación de facultades decisorias generales ... -----

Artículo 51. La comisión ejecutiva. -----

1. La comisión ejecutiva estará compuesta por un mínimo de cinco y un máximo de doce consejeros. El presidente del consejo de administración será, asimismo, presidente de la comisión ejecutiva. ----

... 3. La delegación permanente de facultades del consejo de administración a favor de la comisión ejecutiva comprenderá todas las facultades del consejo, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas en virtud de lo dispuesto en los presentes estatutos o en el reglamento del consejo. -----

Por escritura, a testimonio del Notario Don

BM4126254

01/2013



José María de Prada Díez, de veinticuatro de abril de dos mil siete, bajo el número 1.125 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander, con fecha 7 de mayo de 2.007 al tomo 838, folio 169, hoja S-1960, inscripción 1.513^a, fueron delegadas en la Comisión Ejecutiva todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las que sean legalmente indelegables y las siguientes:-----

a).- La aprobación de las políticas y estrategias generales de la sociedad y, en particular:----

(i) Planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;-----

(ii) Política de dividendos y de autocartera;--

(iii) Política general de riesgos;-----

(iv) Política de gobierno corporativo;-----

(v) Política de responsabilidad social corporativa.-----

b).- La aprobación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. El Consejo se responsabi-



liza de suministrar a los mercados información rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera. -----

c).- El control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos. -----

d).- Y las propias del Consejo en relación con su composición y funcionamiento, remuneración y deberes de los Consejeros, contratación de asistencia técnica a éstos y relaciones del Consejo con los accionistas, los mercados y el Auditor de Cuentas.

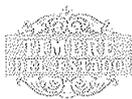
En lo omitido no existe nada que limite, condicione o modifique lo literalmente transcrito. -----

El compareciente se encuentra facultado para este acto en virtud de la escritura de poder que, en Santander, autorizó el notario Don José María de Prada Diez con fecha diez de marzo de dos mil, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 689, folio 130, hoja número S-1960, inscripción 735*. -----

He tenido a la vista copia autorizada del poder expresado, cuya vigencia me asegura, de la que resulta que se han conferido al apoderado facultades

BM4126255

01/2013



que, conforme al Art. 98 de la Ley 24/2001 modificado por la Ley 24/2005, califico como suficientes para el otorgamiento de esta escritura.-----

Ejecuta acuerdo tomado por la Comisión Ejecutiva del Establecimiento en su reunión celebrada el día 7 de octubre del corriente año, según acredita con la certificación que me entrega y dejo unida a esta matriz, expedida por don Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca, como Secretario, con el visto bueno de don Matías Rodríguez Inciarte, como Vicepresidente segundo y cuyas firmas considero legítimas, por serme conocidas, dando fe de que, en el momento de la expedición de dicha certificación, las personas que firman la misma tienen su cargo vigente e inscrito en el Registro Mercantil.-----

Tiene, a mi juicio, la legitimación y capacidad necesarias para otorgar la presente escritura y, en ejecución y cumplimiento de los acuerdos que constan en la certificación unida,-----

-----**OTORGA:**-----



- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del folleto de constitución del Fondo de Titulización al que se refiere la certificación incorporada, se acuerda realizar la cesión a dicho Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios y líneas de crédito no hipotecarias en los términos y condiciones que se contienen en la misma. -----

- Conferir poder a las personas que en dicha certificación se detallan con las facultades y en la forma que en ella constan, la cual se da aquí por reproducida, en evitación de repeticiones. ----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos de carácter personal y de la copia de su documento de identidad a los ficheros de la Notaría, con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan

BM4126256

01/2013

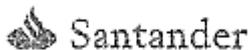


datos de personas distintas de los intervinientes, éstos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de este párrafo.-----

Así lo otorga el compareciente a quien, por su opción, leo esta escritura que aprueba y firma.----

Y yo el Notario doy fe: de conocer al señor compareciente; de que el presente otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada por el compareciente; de que, después de la lectura, éste ha quedado informado del contenido del instrumento y presta su libre consentimiento; y, en general, de cuanto queda consignado y extendido en cinco folios de papel notarial, números el del presente y anteriores en orden.-----

Está la firma del compareciente.- Signado: Ernesto Martínez Lozano.- Rubricado y sellado.-----



IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER, S.A.",

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 7 de octubre de 2013, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aceptado unánimemente por todos los miembros de la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron cinco del total de sus ocho miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

"I.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 809/2004, del fondo denominado FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, PYMES SANTANDER 7, o con cualquier otra denominación que incluya la palabra "Santander" (el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "Préstamos") y líneas de crédito no hipotecarias (las "Líneas de Crédito") concedidos por Banco Santander, S.A. (el "Banco") a pequeñas y medianas empresas y autónomos (los "Derechos de Crédito") que servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulización (la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos") por un importe nominal máximo de 2.250.000.000 (dos mil doscientos cincuenta millones) de euros.

El Fondo tendrá naturaleza abierta por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo con arreglo al apartado 3.4.3.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y cerrada por el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.G.F.T., S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte (Madrid), y NIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78858, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades, y en el Registro especial de la CNMV con el n.º 1.

La constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito por el Banco y su adquisición por el Fondo a través de su Sociedad Gestora para respaldar la Emisión, se llevará a cabo de la siguiente manera:

PRIMERO. Constitución del Fondo

El Fondo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito y Emisión de Bonos (la "Escritura de Constitución").

SEGUNDO. Importe de los Derechos de Crédito

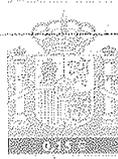
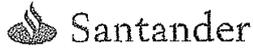
El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un importe máximo de 2.250.000.000 (dos mil doscientos cincuenta millones) de euros.

TERCERO. Fecha de cesión

La cesión y adquisición de los Derechos de Crédito se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y conforme a lo en ella establecido.

BM4126257

01/2013



CUARTO. Características de los Derechos de Crédito

Las características básicas de la cartera de Préstamos y Líneas de Crédito de las que se derivan los Derechos de Crédito del Banco, vendrán recogidas en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004.

QUINTO. Cesión de Derechos de Crédito

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo se instrumentará a través de la Escritura de Constitución mediante: (i) la emisión y suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca con respecto a los Derechos de Crédito derivados de Préstamos con garantía hipotecaria; (ii) la línea de liquidez referida en el siguiente apartado Sexto en lo que respecta a las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito; y (iii) la cesión ordinaria para el resto de los Derechos de Crédito.

En la Escritura de Constitución la Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, a la adquisición de los Derechos de Crédito al Banco, para su inmediata incorporación al Fondo.

SEXTO. Contratos complementarios

En relación con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos, el Banco celebrará, en los términos que proceda, y a título indicativo, pero no limitativo ni restrictivo, entre otros, los siguientes contratos complementarios de la Escritura de Constitución:

- (i) Contrato de préstamo subordinado destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo, los gastos de la Emisión de Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de Préstamos y Líneas de Crédito;
- (ii) Contrato de línea de liquidez con la finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito así como las amortizaciones de los Préstamos y las reducciones de límite de las Líneas de Crédito, se trasladen de forma diaria al Fondo, mediante el correspondiente ajuste en la línea de liquidez;
- (iii) Contratos de reinversión a tipo garantizado, en virtud de los cuales el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en las cuentas de tesorería e intereses abiertas en el Banco; y
- (iv) Contrato de dirección, suscripción y agencia de pagos, en el que se regulará la dirección y suscripción de los Bonos y la agencia de pagos.

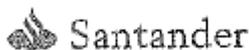
No obstante lo anterior, también podrán suscribirse y formalizarse cuantos otros contratos públicos y/o privados sean necesarios o conexos con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos.

El fondo de reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C de la Emisión.

SÉPTIMO. Garantías

El Banco, de conformidad con el Artículo 2.2.b) del Real Decreto 926/1998, conservará, la custodia y administración de los Préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito, de manera que los administrará con la misma diligencia que si de activos propios se tratase y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Derechos de Crédito, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo.

El Banco no otorgará garantías sobre los Derechos de Crédito que se agrupan en el Fondo o sobre los Bonos, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por el Banco en el apartado



2.2.8 y la Sustitución de los Activos del apartado 2.2.9. del Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004

II.- Facultar a D. José Antonio Álvarez Álvarez (D.N.I. n.º 10.050.394-S), D. José Antonio Soler Ramos (D.N.I. n.º 2.879.407-Z), D. Antonio Torío Martín (D.N.I. n.º 50.838.472-P), D. Antonio Miralles Caballero (D.N.I. n.º 2.600.773-W), D.ª Visitación Díaz Varona (D.N.I. n.º 05247913-A), D. Pablo Roig García-Bernalt (D.N.I. n.º 34.082.506-W), D.ª Isabel García Mora (D.N.I. n.º 02865400-L) y D.ª María Pilar Urquijo de la Fuerta (D.N.I. n.º 811.482-L) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación del Banco:

1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución así como para la expedición del título o títulos individuales o múltiples representativos de la emisión de certificados de transmisión de hipoteca respecto de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos con garantía hipotecaria.
2. Celebrar, en los términos que estime convenientes, los contratos complementarios anteriormente mencionados así como cualquier otro necesario o conexo con la operación, en los que sea parte el Banco, prestando cuantas declaraciones y garantías y asumiendo cuantos compromisos y obligaciones estime necesarios o convenientes en relación con su contenido y, en especial, en relación con los Derechos de Crédito y con los Bonos.
3. Suscribir todos o parte de los Bonos emitidos por el Fondo con cargo a la Emisión.
4. Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Banco de España o cualquier autoridad competente para firmar cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito y la Emisión de Bonos, elevando a público en lo preciso cualquier certificación de acuerdos adoptados por esta Comisión en relación con ello.
5. Formular cuantas declaraciones sean necesarias o convenientes conforme a la legislación vigente en relación con la intervención del Banco como entidad directora de la Emisión.
6. Firmar todos los documentos públicos y privados relacionados con este apoderamiento, incluidas escrituras o contratos privados de subseñalación, modificación o ratificación de la Escritura de Constitución, del título o títulos individuales o múltiples que se emitan representativos de los certificados de transmisión de hipoteca así como de los contratos complementarios.
7. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido."

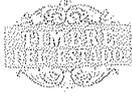
CERTIFICO asimismo que los cinco miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 7 de octubre de 2013 fueron: D. Fernando de Asúa Álvarez, D. Matías Rodríguez Inciarte, D. Guillermo de la Dehesa Romero, D. José Javier Marín Romano y D.ª Isabel Tocino Biscarolasaga.

Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente 2.º, en Boadilla del Monte (Madrid), a siete de octubre de dos mil trece.

V.º B.º
El Vicepresidente 2.º

BM4126258

01/2013



ES COPIA de su original, al que me remito y en donde dejo anotada su saca. La expido para la entidad compareciente, en siete folios de uso exclusivo notarial, números el del presente y los anteriores en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello, en Santander, el catorce de octubre de dos mil trece.-DOY FE.-----



[Handwritten signature]

Documento sin cuantía - Ley 2/89.



Anexo II
Certificación de Acuerdos
del Consejo de Administración de la
Sociedad Gestora



Dña. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en Boadilla del Monte, 28660 (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, y CIF n^o A-80481419,

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 2 de septiembre de 2013, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Marcelo Alejandro Castro, D. Jesús Fuentes Colella, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Jesús Cepeda Caro, D. Enrique Silva Bravo, D. Gabriel de Escalante Yanguela, D. José Antonio Soler Ramos y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, el siguiente acuerdo que figuraba en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes :

I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYME SANTANDER 7.

En relación con el proyecto de constitución de un Fondo de Titulización de Activos, se acuerdan por unanimidad los siguientes extremos:

- Constituir un Fondo de Titulización de Activos denominado “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, PYME SANTANDER 7”, o con cualquier otra denominación que incluya la denominación SANTANDER, (en adelante, el “Fondo”), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, agrupando en el mismo derechos de crédito (los “Activos”) derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los “Préstamos”) y derechos de crédito derivados líneas de crédito no hipotecarias (las “Líneas de Crédito”) concedidas por Banco Santander, S.A. a pequeñas y medianas empresas y autónomos, por un importe máximo igual o ligeramente superior a DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (2.250.000.000 €). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará: (i) mediante la emisión y suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca con respecto a los Activos derivados de Préstamos con garantía hipotecaria; (ii) mediante la línea de liquidez referida en el siguiente apartado en lo que respecta a las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito y (iii) mediante cesión ordinaria para el resto de los Activos.
- Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la “Sociedad Gestora”).
- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los “Bonos”) hasta un importe nominal máximo de DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (2.250.000.000 €).

Cif
M



- Facultar al Presidente de la Sociedad, D. José Antonio Alvarez Alvarez, al Consejero y Director General, D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo de Administración, D^a Maria José Olmedilla González, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad Gestora a:

- o Otorgar con el BANCO SANTANDER, S.A., como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo, la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión de los Activos y de emisión de Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
- o Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo;
- o Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
- o Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
- o Celebrar, como Sociedad Gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, cesión, préstamo subordinado, reinversión a tipo de interés garantizado, agencia de pagos, agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, de depósito, de permuta financiera de intereses (swap), de línea de liquidez, o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la adquisición por el mismo de los Activos y la emisión de los Bonos;
- o Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") los documentos que la constitución del Fondo requiera y, a estos efectos, redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española, y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes incluyendo las posibles recompras de Activos, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la CNMV y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), AIAF Mercado de Renta Fija y/o el Banco de España o cualquier otra autoridad competente en relación con la constitución del Fondo, cesión de Activos y la emisión de los Bonos;
- o Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los Bonos que se emitan;

CJ

M



- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

I a).- Designación de auditor de cuentas del Fondo.

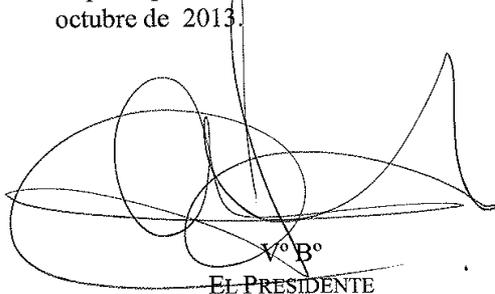
Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoría Deloitte, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Edificio Torre Picasso.

I b).- Protocolización de acuerdos.

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo de Administración D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

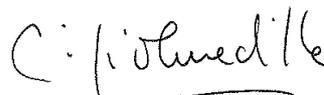
Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Boadilla del Monte, Madrid, a 7 de octubre de 2013.



EL PRESIDENTE

D. José Antonio Álvarez Álvarez



EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Dña. Mª José Olmedilla González



YO, JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO, NOTARIO DE MADRID
Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden
de DON JOSÉ-ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ Y DOÑA MARÍA-
JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a , 9 OCT. 2013



ASIENTO Nº 1260/2013
Libro Indicador
DOCUMENTO SIN CUANTIA
Segunda Sección

Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3.ª Ley 8/89
DOCUMENTO SIN CUANTIA

Anexo III
Relación de Préstamos No Hipotecarios
y Cantidades Dispuestas

Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco (CD) o soporte magnético comprensivo de la relación de Préstamos No Hipotecarios y Cantidades Dispuestas para la Constitución del "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 7", constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de las copias autorizadas. -----



Anexo IV

Informe de Auditoría

5 de noviembre de 2013

Banco Santander, S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
Edificio Encinar, 2 - Planta 0
28660 Boadilla del Monte
MADRID

(A la atención de D. José Antonio Soler)

Copia a: Santander de Titulización,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
(a la atención de D. Ignacio Ortega)

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 24 de septiembre de 2013, y en el marco de lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos y líneas de crédito (en adelante, la "Cartera") seleccionados para FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, PYMES SANTANDER 7 (en adelante, "el Fondo") al 23 de octubre de 2013. A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que, según nos indican ustedes, serán adquiridos por el Fondo a Banco Santander, S.A. (en lo sucesivo, la "Entidad Cedente" o el "Banco") y tenían su origen en operaciones de préstamos y líneas de crédito no hipotecarios o préstamos con garantía hipotecaria realizados por el Banco con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Cartera	Al 23 de octubre de 2013			
	Principal pendiente (en euros)	%	Número	%
Préstamos No Hipotecarios y Líneas de crédito sin garantía específica (con garantía personal del deudor)	803.590.350,73	44,41%	17.296	66,63%
Préstamos No Hipotecarios y Líneas de crédito sin garantía específica (con garantía personal de terceros - avales)	727.675.259,95	40,22%	7.114	27,40%
Préstamos No Hipotecarios y Líneas de crédito con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	226.805.434,40	12,53%	1.523	5,87%
Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria)	51.379.767,20	2,84%	25	0,10%
Total	1.809.450.812,28	100%	25.958	100%



En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado II del presente informe sobre los atributos relevantes que ustedes han definido en el marco de la operación de titulación. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la "Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulación" adjunta a la Circular Nº E32/2009 emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (en lo sucesivo, ICJCE) y sus modificaciones posteriores contenidas en la Circular Nº E17/2010 emitida por el ICJCE, de fecha 28 de mayo de 2010.

Dado que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley de Auditoría de Cuentas, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de la Entidad Cedente sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el apartado II de este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de la Entidad Cedente y sobre la información de entidades externas facilitada por la Entidad Cedente.

El resumen del trabajo que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación:

I. Técnicas de muestreo

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos. Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar la información que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas ("población") y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior ("muestra") al de la población total.

El "nivel de confianza" indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía ("nivel de precisión"). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas, consecuentemente, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titulación y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza del 99% son los siguientes:

Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 99%, 472 operaciones con un saldo de 71.728.801,64 euros) (*)
-	0,98%
1	1,41%
2	1,78%
3	2,13%
4	2,46%
5	2,78%

(*) El % máximo de desviación estimado corresponde al error estimado a nivel poblacional (de toda la cartera).

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la submuestra de préstamos con garantía hipotecaria y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de dicha submuestra y el nivel de confianza del 95% son los siguientes:

Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 95%, 25 operaciones con un saldo de 51.379.767,20 euros) (*)
-	12%
1	19%
2	25,20%
3	31,04%
4	36,64%
5	42,08%

(*) El % máximo de desviación estimado corresponde al error estimado a nivel poblacional (de toda la cartera).



II. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

II.A-Población analizada mediante técnicas de muestreo

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente una muestra aleatoria de 472 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia (23 de octubre de 2013) de 71.728.801,64 euros.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. Naturaleza del deudor cedido

Hemos verificado a partir de la información que consta en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), que son préstamos hipotecarios o no hipotecarios o líneas de crédito no hipotecarias, todos denominados en euros, concedidos por Banco Santander, S.A. a personas físicas o personas jurídicas que desempeñan una actividad económica, residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander. Asimismo se ha verificado que ninguno de los préstamos o líneas de crédito son préstamos o líneas de crédito sindicados.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

2. Identificación del deudor cedido

Hemos verificado que la razón social y el NIF en caso de personas jurídicas y el nombre y/o NIF en el caso de personas físicas que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

3. Transmisión de los activos

Hemos verificado que la documentación en la que se formalizó el préstamo o la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo, o bien, en el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, que tal consentimiento haya sido obtenido.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

4. Acreditación de autónomos, microempresas y pequeñas y medianas empresas

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos o en los expedientes de la Entidad Cedente disponibles a la fecha de referencia (23 de octubre de 2013), que el deudor, cumple con los criterios de certificación como autónomo o Microempresa, Pequeña y Mediana Empresa –PYME-

relativos al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general actual establecidos por la Comisión Europea en su Recomendación de fecha 6 de mayo de 2003.

De la muestra seleccionada, de acuerdo con la información contenida en la base de datos de la Cartera seleccionada facilitada por la Entidad Cedente y en la base de datos externa facilitada por Iberinform a la Entidad Cedente, 274 operaciones (58,05%) con un saldo total de 3.302.413,51 euros (4,60%) corresponden a deudores clasificados como autónomos (personas físicas que desarrollan una actividad profesional por cuenta propia), 65 operaciones (13,77%) con un saldo total de 25.574.828,59 euros (35,65%) corresponden a deudores clasificados como pequeñas y medianas empresas y 133 operaciones (28,18%) con un saldo total de 42.851.559,54 euros (59,75%) corresponden a microempresas, de acuerdo con la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas establecida por la Comisión Europea en su Recomendación de fecha 6 de mayo de 2003 relativa al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general actual.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

5. Fecha de formalización del préstamo o fecha de última renovación/formalización de la línea de crédito

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo o la fecha de la última renovación/formalización de la línea de crédito que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

6. Fecha de vencimiento del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo o línea de crédito que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo), o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

7. Importe inicial del préstamo o última renovación/formalización de línea de crédito

Hemos verificado que el importe inicial del préstamo o que el importe límite de la línea de crédito que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura).



De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

8. Saldo actual/dispuesto del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que el saldo vivo actual o dispuesto del préstamo o línea de crédito que figura en la base de datos de la Entidad Cedente a la fecha de referencia (23 de octubre de 2013) no difiere del que resulta de estimar en función de su fecha de inicio, vencimiento, importe inicial y tipo de interés, establecidos en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito correspondiente (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes para modificar los mismos) y también, en su caso, en función de los pagos retrasados y anticipados que figuran en dicha base de datos.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

9. Tipo de interés o índice de referencia

Hemos verificado que el tipo de interés (para aquellos préstamos o líneas de crédito con tipo de interés fijo) que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho tipo de interés). Asimismo, para aquellos préstamos o líneas de crédito con tipo de interés variable, hemos verificado que el índice de referencia para la determinación del tipo de interés final de la operación que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice) y que, en ningún caso, se establece límite máximo o mínimo en el tipo de interés aplicable.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

10. Diferencial del tipo de interés

Hemos verificado para los préstamos o líneas de crédito con tipo de interés variable, que el diferencial a aplicar sobre el índice de referencia de la operación que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

11. Tipo de interés aplicado

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia al que se calculan las cuotas

(resultante de estimar de acuerdo con el índice de referencia y el diferencial correspondiente desde la fecha de la última revisión, verificados según lo indicado en los números anteriores) coincide con el que figura en la base de datos de la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

12. Retrasos en el pago

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente, que las operaciones de financiación a la fecha de referencia no tienen retrasos en los pagos por un plazo superior a cinco días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

13. Finalidad del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que el propósito del préstamo o líneas de crédito que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), y que su destino para los prestatarios es la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Asimismo, hemos verificado a partir de la información facilitada por la Entidad Cedente, que en el caso de refinanciaciones, dichas operaciones no provienen de operaciones de refinanciación de préstamos o de líneas de crédito que se encuentren en situación de impago, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

14. Titularidad

Hemos verificado que, de acuerdo con la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), el Banco es titular de pleno dominio de los préstamos o líneas de crédito a los que se refieren las operaciones de financiación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

15. Formalización del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que los préstamos hipotecarios están formalizados en escritura pública y que los préstamos o líneas de crédito no hipotecarios están documentados en póliza intervenida por fedatario



público, conservando el Banco, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

16. Periodicidad de los pagos

Hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo o línea de crédito (en el caso de las líneas de crédito o de préstamos con amortización a vencimiento, solo pagos de intereses) son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o a vencimiento y que no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, en su caso, inicialmente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

17. Situación concursal

Hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y, en su caso, a partir de otra documentación interna de la Entidad Cedente, que los deudores a los que les han otorgado los préstamos o líneas de crédito no se encuentran en situación concursal alguna.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

18. Política de concesión de riesgos

Hemos verificado con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, que las operaciones fueron aprobadas de acuerdo con los niveles de atribución vigentes en el momento de la concesión y a través de las herramientas o sistemas de aprobación vigentes en dicha fecha. Dichos niveles de atribución responden a la política de concesión descrita en el apartado 2.2.7.1 del Módulo Adicional del borrador del Folleto informativo de Constitución del Fondo y Emisión de Bonos facilitada por la Entidad Cedente, bajo su responsabilidad.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

19. Préstamos o líneas de crédito a promotores o leasing

Hemos verificado a partir de la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente que, en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) ninguno de los préstamos o líneas de crédito corresponde a préstamos de arrendamiento financiero (leasing) ni a financiación a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,98%.

20. Existencia o naturaleza de las garantías

Hemos verificado a partir de la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, que en la documentación de formalización del préstamo o de última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), los préstamos hipotecarios están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria y los préstamos no hipotecarios y líneas de crédito, están garantizados con el patrimonio del deudor o con garantía personal de terceros (avales) o con garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria.

De la muestra seleccionada, 25 préstamos (5,30% de la muestra seleccionada en función del número de operaciones, aproximadamente) con un saldo de 51.379.767,20 euros que representa aproximadamente un 71,63% en términos del saldo actual de la muestra seleccionada, corresponde a préstamos con garantía hipotecaria. Estos 25 préstamos constituyen una submuestra dentro de la muestra seleccionada de 472 préstamos y líneas de crédito, siendo su nivel de confianza estadístico del 95%.

Para estos préstamos hipotecarios hemos verificado, adicionalmente a lo descrito en los números 1 a 20 indicados anteriormente, los siguientes aspectos:

a. Garantía real

Hemos verificado contra la escritura pública en que se formalizó el préstamo, que la garantía está inscrita en el Registro de la Propiedad, que la garantía del préstamo está constituida sobre bienes inmuebles ubicados en España (construidos y terminados en el caso de edificaciones) y que corresponde a primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior donde la Entidad Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma aún puede estar pendiente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

b. Clasificación de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que la clasificación del préstamo como "hipotecario" que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con la que figura en la escritura pública y en la nota simple informativa, y que corresponde a una operación con garantía hipotecaria.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

c. Formalización de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que las hipotecas que garantizan el préstamo a que se refieren las operaciones de financiación se han formalizado en escritura pública.



De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

d. Inscripción de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que las hipotecas que garantizan los préstamos a que se refieren las operaciones de financiación, se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad de acuerdo con la escritura pública y nota simple informativa.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

e. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral

Hemos verificado que la dirección y/o el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en la escritura pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

f. Tasación

Hemos verificado que todas las propiedades hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

g. Valor de tasación de los inmuebles

Hemos verificado que el valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el Certificado de Tasación que nos ha facilitado la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

h. Relación "Saldo actual del préstamo/valor de tasación"

Hemos verificado que a la fecha de referencia el saldo del préstamo oscila entre el 66,67% y el 125,43% del valor de tasación de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 12%.

II.B-Otros aspectos

Finalmente, hemos verificado, contra la base de datos de la Entidad Cedente que, a la fecha de referencia, el saldo dispuesto de las líneas de crédito oscila entre el 0% y el 155,95% del importe límite de las líneas de crédito.

* * * * *

El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la revisión de los atributos relevantes mencionados anteriormente y con el alcance asimismo mencionado, sin que haya formado parte del mismo la revisión o ejecución de procedimientos adicionales sobre otra información que pueda estar contenida en el borrador del Folleto.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

DELOITTE, S.L.



Rodrigo Díaz



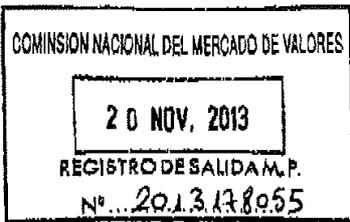
Anexo V
Copia de la notificación de verificación
y registro de la CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
MERCADOS

Edison, 4
28006 Madrid
España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es



Sr. D. Ignacio Ortega Gavara
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander,
Avda de Cantabria, s/n
28660 Boadilla del Monte

Madrid, 19/11/2013

Muy Señor nuestro,

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización de activos con emisión de valores:

Fondo: **PYMES SANTANDER 7, F.P.A.**
Emisión: **Bonos de titulización por importe nominal de 2.040.000.000 euros**
Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**

con fecha 19/11/2013 la Presidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"De conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27 y 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 5 de la Ley 19/1992, de 7 de julio, 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y demás normas de aplicación, la Presidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por el Consejo de esta Comisión, **ACUERDA:***

*Aprobar el folleto informativo e inscribir en los registros oficiales contemplados en el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto Informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización de Activos denominado **PYMES SANTANDER 7, FTA** con emisión de **bonos de titulización** y promovido por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.***

La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a la emisión de referencia los siguientes códigos ISIN como códigos únicos de ámbito internacional.

Serie	Código ISIN
A	ES0314699002
B	ES0314699010
C	ES0314699028



21/11 2013 10:58 FAX 915851658

CNMV MERCADOS PRIMARIOS

001/001



DIRECCIÓN GENERAL
MERCADOS

Edison, 4
28006 Madrid
España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es

El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de importe 43.104,03 euros se adjuntará.

Atentamente,

Ángel Benito Benito
Director General de Mercados

PENDIENTE DE PAGO

Anexo VI
Facsímil del título múltiple
representativo de los Certificados de
Transmisión Hipotecaria



TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE VEINTICUATRO (24) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 7

El presente Título Múltiple representa veinticuatro (24) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de cincuenta y un millones ochenta y cuatro mil novecientos sesenta y cinco euros con noventa y dos céntimos de euro (51.084.965,92 €) emitidos por Banco Santander, S.A. El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 7, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n., 28660, Boadilla del Monte (Madrid), C.I.F. nº A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la Ley 3/1994 de 14 de abril y el Real Decreto 716/2009.

1. Préstamos Hipotecarios

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el anexo al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los veinticuatro (24) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que se devenguen por la amortización del capital o principal, los intereses ordinarios, los intereses de demora, por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por Santander al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios; que a partir de la presente fecha reciba la entidad emisora por dichos Préstamos Hipotecarios, excepto los correspondientes a comisiones que corresponderán a la entidad emisora.

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al participe en concepto de intereses las rebenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al participe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al participe desde el momento en que sean recibidos.

3. Falta de pago del deudor

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La ejecución del préstamo corresponde a la entidad emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo.

4. Custodia y administración

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

6. Varios

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET.

La entidad emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 25 de noviembre de 2013

BANCO SANTANDER, S.A.

D^a. Visitación Díaz Varona

Anexo VII
Criterios de concesión de préstamos y
créditos



Política de concesión.

La política de riesgos seguida por Santander, vigente durante el ejercicio 2012 y durante el ejercicio 2013 hasta la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de las empresas es la descrita a continuación:

a) INTRODUCCIÓN. MODELO DE RIESGOS EN SANTANDER.

El modelo de Riesgos se basa en los siguientes principios:

- a.1 Segmentación: Cada tipo de riesgo requiere ser tratado de modo diferente, de acuerdo con sus características (metodología de análisis, facultades, sistemas y procedimientos distintos). Para lograrlo se segmentan los clientes en dos grupos:
 - Empresas, incluyendo Microempresas, con riesgos de grupo igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €). Ver criterios de carterización.
 - Resto de clientes: Compuesto fundamentalmente por empresas con riesgos de grupo inferiores a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €).
- a.2 Integralidad: El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el ARBCE o Área de Riesgo Banca Comercial España. De esta forma, las dos primeras fases del ciclo (admisión y seguimiento) se gestionan desde Riesgos y la tercera (cobro/recuperación) desde Recuperaciones.
- a.3 Autonomía: La función de Riesgos es autónoma de la Red Comercial, a la cual da su apoyo y servicio, colaborando al cumplimiento de sus objetivos.

b) CRITERIOS DE CARTERIZACIÓN.

Para dar un tratamiento individualizado a los riesgos de clientes que por sus características e importe así se estime conveniente se fija un punto de corte a partir del cual la función de análisis y seguimiento del mismo se realiza por analistas "especializados". Esto tiene las siguientes consecuencias:

- b.1 Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).
- b.2 Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.
- b.3 Los criterios para carterizar estos clientes son:
 - Que el grupo económico-financiero (considerado como unidad de riesgos) tenga operaciones de activo con Santander por límites o dispuestos - el mayor de los dos- por importe igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €) (punto de corte de carterización).

- Que el grupo económico-financiero sea susceptible de, en una relación normal con Santander, superar la cifra indicada anteriormente como punto de corte.

c) PROCEDIMIENTO DE CARTERIZACIÓN. RIESGO PARA LAS EMPRESAS CARTERIZADAS (NO ESTANDARIZADAS).

c.1. Fases del riesgo.

En la vida del riesgo crediticio Santander diferencia tres etapas: La admisión, el seguimiento y el cobro/recuperación:

1. La admisión: Corresponde a la fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analizan todos los factores de riesgos en que puede incurrir Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a una instancia superior de decisión la sanción correspondiente de ese riesgo.
2. El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la Unidad de Recuperaciones. Durante esta fase la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Santander.
3. El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación y no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la Unidad de Recuperaciones cuya finalidad, como su propio nombre indica, es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.

c.2. Admisión.

Como se ha comentado anteriormente, el peso de esta fase recae en el analista de empresas en colaboración con el gestor comercial del cliente. Se trata de hacer un análisis individualizado del cliente/grupo para tomar una decisión sobre la operación propuesta que minimice los riesgos a asumir por Santander. Para desarrollar esta función adecuadamente el analista se apoya en distintas tareas y/o sistemas de los que destacamos:

1. Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Una o dos veces al año el analista debe visitar al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtención de



información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda, planes de inversión futuros, etc.

En éste sentido es conveniente distinguir en la documentación requerida por el Banco al cliente/grupo para el estudio del riesgo de la operación, si se refiere a un préstamo hipotecario o a un préstamo no hipotecario.

En relación a los Préstamos Hipotecarios se solicita la siguiente documentación:

- La garantía hipotecaria sobre el bien, cuyo crédito no debe superar el 60% del menor de los dos valores, compra o tasación (este porcentaje pudiera variar al alza o a la baja en función al tipo de bien objeto de hipoteca y la calidad crediticia del cliente).
- Balance de los tres últimos ejercicios fiscales y provisional del ejercicio en curso.
- Declaración del CIRBE (Central de Información de Riesgos de Banco de España).
- Se solicitan anotaciones en el RAI (Registro de Anotaciones Impagadas).
- Declaración de los bienes de los avalistas.
- Se requieren previsiones (carga financiera, ingresos/gastos), de los próximos ejercicios fiscales al cliente/grupo en virtud de los años de duración del préstamo hasta su fecha de vencimiento.

Respecto a los Préstamos no Hipotecarios, se requiere al cliente toda la documentación anteriormente detallada, salvo la garantía hipotecaria sobre el bien con los parámetros expuestos.

En relación al Crédito a sola firma se solicita:

- Balances de los últimos 3 ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso.
- Declaración de bienes del cliente (en caso de tratarse de particulares), incluyendo verificaciones registrales caso de que éstas no estén actualizadas.
- Declaración de CIRBE actualizada.

- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).
- Previsión sobre la actividad futura del cliente, que permita anticipar la utilización esperada de la operación.

Respecto al Crédito con garantía personal de terceros. A la documentación necesaria para los créditos a su sola firma, se deberá recabar la siguiente sobre cada uno de los avalistas:

- Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas.
- Datos económicos actualizados (Balances de los tres últimos ejercicios cerrados, provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración IRPF e Impuesto Patrimonio para personas físicas).
- Declaración CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).

En cuanto a los Créditos con otras garantías reales (no hipotecarias). A la documentación necesaria para los créditos a su sola firma se deberá recabar la siguiente sobre cada uno bienes que garantizan la operación:

- En el caso de aportar garantías dinerarias se deberá obtener un certificado de custodia y valoración, que si están depositadas en Santander no será necesario al poderse consultar por las aplicaciones informáticas.
- Para otras garantías reales (valores renta fija, renta variable, participaciones en fondos, etc) se obtendrá un certificado de custodia y una estimación de su valor de mercado.
- En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de



asegurar el repago de la operación de crédito concedida.

En relación al límite máximo de endeudamiento permitido por Santander, se distingue, el endeudamiento de la propia firma y el endeudamiento con respecto al CIRBE:

- Endeudamiento de la propia firma: no se admite con respecto al importe del crédito aprobado, un adeudo superior al 60% de los fondos propios, así como asignar un capital superior al doble de los resultados de la explotación.
- Endeudamiento con respecto al CIRBE: con carácter general no tiene que ser superior al 25% de la deuda que presenta la empresa en la CIRBE.

2. Rating: Permite, a través de la valoración de seis (6) áreas, Las áreas son: 1) Producto, Demanda, Mercado, 2) Accionistas, Gerencia 3) Acceso al Crédito (valoración del acceso al crédito de la empresa en otras entidades financieras) 4) Rentabilidad, Beneficios 5) Generación de Recursos 6) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.

- Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9, su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental, o de forma anticipada si Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.
- Rating de operación: Determina la pérdida que probablemente se producirá en una operación vigente o a conceder a un cliente con un rating determinado. En consecuencia, este rating depende de: el rating del cliente, el plazo de la operación, las garantías que concurren y el tipo/modalidad del producto/riesgo.
- Rating del riesgo: Nos indica la pérdida esperada del total del riesgo de un cliente. Existen también otros sistemas de rating específicos para los promotores inmobiliarios e instituciones públicas.

3. Facultades: Para la sanción del riesgo propuesto para un cliente/grupo existen distintos niveles de decisión, en función del importe, del plazo y de las garantías de la operación. El nivel superior es la Comisión Ejecutiva de Riesgos, quien aparte de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión

hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: 1) Comisión Delegada de Riesgos 2) Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito y 3) Comisiones de las Unidades Territoriales de Riesgos.

La Comisión Territorial de Riesgos es el máximo nivel de decisión a nivel territorial. A su vez puede delegar atribuciones de decisión a sus equipos de riesgos (analistas, director de UAE, etc.). Para aquellas operaciones que excedan los límites asignados a la Comisión Territorial de Riesgos ésta elevará la operación al Área de Riesgos de Crédito.

La Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por la Comisión Delegada de Riesgos, y ésta a la Comisión Ejecutiva de Riesgos.

Las instancias de sanción del riesgo de menor a mayor facultad de decisión son las siguientes:

- Analista
- Director de la UAE, Unidad de Análisis de Empresas.
- Comisión de Riesgos
- Comisión Territorial de Riesgos
- Comisión del Área de Riesgos de Crédito.
- Comisión Delegada de Riesgos.
- Comisión Ejecutiva de Riesgos

La Comisión Ejecutiva de Riesgos de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Santander, se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne una vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros serán colegiadas.

c.3. Seguimiento.

Al igual que la fase anterior (admisión), en ésta es fundamental la coordinación entre la gestión comercial y la gestión del riesgo, máxime cuando el buen fin de la operación depende en un elevado porcentaje de la evolución de la calidad crediticia del cliente durante la vida de la operación. Aquí también hay una serie de tareas y sistemas que permiten una óptima gestión de esta fase del riesgo.

1. Firmas en Vigilancia Especial (FEVE): Este sistema de gestión del riesgo permite reflejar y hacer un seguimiento de la calidad crediticia del cliente y sus



operaciones. El análisis del cliente realizado, inicialmente entre el analista de admisión y el analista de seguimiento, nos permite su clasificación en situación normal o en vigilancia especial. Cuando a la firma se califica como de vigilancia especial debe indicarse la política a seguir con la misma y sus riesgos. En función de la gravedad de las alertas, existen distintos grados de calificación.

Las alertas de la FEVE son las siguientes:

- Mala situación del mercado/producto/sector.
- Dificultades/cambios en grupo financiero/accionariado.
- Endeudamiento elevado.
- Descenso en las ventas
- Pérdidas en el ejercicio actual
- Descenso de Márgenes
- Fondo de Maniobra negativo.
- Disminución de Solvencia.
- No acceso al crédito
- Información económica financiera no actualizada.
- Rating suspendido
- Instrumentación operación no correcta.
- Alertas internas (impagados, irregulares)
- Alertas externas (CIRBE, RAI, demandas)
- Alta automática (salida de precontencioso y entrada en contencioso, Rating inferior a 5)

La política a o criterio a seguir a partir de éste momento será una de las que se detallan a continuación dependiendo del grado de FEVE:

- Situación FEVE: EXTINGUIR: Extinguir todo tipo de riesgo.
- Situación FEVE: AFIANZAR: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
- Situación FEVE: REDUCIR: Reducir riesgo de corto o largo plazo.
- Situación FEVE: SEGUIR: No incrementar riesgos, o atender con normalidad.

2. Rating: El sistema de valoración de empresas es el indicado anteriormente (único para todo Santander y para cualquier etapa del riesgo), respecto del cual se

hace un seguimiento durante la vida del Préstamo. Para esto se establece unos criterios de revisión del rating que son:

- 2 veces al año, en todos los casos.
- 4 veces al año, si el cliente está en FEVE (vigilancia especial).
- Cuando surge una señal de alerta.
- Cuando se aporta nueva información (por ejemplo, nuevas cuentas anuales).
- Cuando se revisa el riesgo con un cliente/grupo o se estudia una operación nueva.

Recordamos no obstante que existen también sistemas de rating específicos para las empresas cuya actividad es la promoción inmobiliaria y para las instituciones públicas.

3. Revisiones de riesgos: Además de las revisiones periódicas que se realizan entre el analista de admisión y el de seguimiento en las territoriales, se desarrollan revisiones a otros niveles superiores, según el importe de riesgo asumido con el cliente/grupo. Estos despachos se realizan entre Direcciones de Riesgos de las Unidades Territoriales - Área de Riesgos de Crédito o Comisión Delegada de Riesgos. En cualquiera de los casos siempre interviene el gestor comercial del cliente, participando de la decisión sobre la política en materia de riesgos a seguir con el cliente/grupo.

D) PROCEDIMIENTO PARA EL ANÁLISIS DE RIESGO PARA EMPRESAS NO CARTERIZADAS (ESTANDARIZADAS).

D1. Introducción:

Dentro de este apartado, se encuentran las "Empresas Estandarizadas", entendiéndose como tal al conjunto de operaciones de riesgo del conjunto de Banca Comercial España que corresponde a personas jurídicas no asignadas a un analista específico ("No carterizadas").

El límite genérico establecido para tal diferenciación son 500.000 euros de Riesgo en el Banco.

D2. Solicitud de operación:

La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas puede iniciarse bien a solicitud del cliente a través de una solicitud de Riesgo en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas) o bien a instancias del Banco en las respectivas campañas de productos "Preconcedidos".



En el primer caso, es la fuerza comercial del Banco la que genera la relación con las distintas empresas objetivo, iniciándose en ese caso la solicitud de operaciones de riesgo a través de la recogida de datos y su imputación en los sistemas habilitados a tal efecto. Los datos deberán estar basados en todo caso en documentación original.

Se inicia en ese caso una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas Partenón o el Sistema de Propuestas de Prescriptores, en la que se recogerán los datos de la solicitud y los datos económicos de la firma solicitante, imputándose en el "Sistema de Análisis de Empresas" (SAPE). La propuesta así elevada es analizada automatizadamente por la herramienta "StrategyWare", junto con los datos extraídos del resto de sistemas de información: Cuentas Personales, Ficheros Externos (RAI, ASNEF y EXPERIAN), Posición de Firma y Grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) y Ficheros de Salida de TRIAD.

La oficina es, en última instancia, quien tiene la facultad de resolver la operación, pudiendo denegar la misma en aquellos casos que así lo considere. Es decir, las operaciones recomendadas favorablemente por el sistema automático de decisión requerirán de la autorización comercial necesaria para su formalización.

"Strategyware" integra la gestión de las estrategias de decisión de riesgos en el segmento de personas físicas y empresas no carterizadas (pequeñas y medianas empresas, negocios y autónomos), permitiendo la utilización de diferentes modelos de scoring, así como la incorporación de las políticas y criterios de riesgo, aplicables de forma diferenciada según las características de las operaciones y los perfiles de los solicitantes. Cada estrategia es un árbol de decisión distinto compuesto por una combinación de modelos y reglas de decisión enfocado a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

"TRIAD" es una sistema de scoring de comportamiento que asigna en base a los datos de experiencia con la firma solicitante unos límites máximos para cada tipología de producto, y esa información se incorpora también al Sistema "Strategyware" (STW).

En función de la información extraída del Modelo de Decisión, la propuesta puede ser directamente autorizada automáticamente (en trámites de la sucursal), denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual. En el primer caso ya solo pasaría directamente a los trámites necesarios para la formalización y contabilización de la operación.

D3. Captura y resolución de la operación por el analista:

La tramitación de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia en la gran mayoría de los casos en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.

Para la tramitación, la oficina debe recabar toda la información económica de la firma e imputarla en el apartado correspondiente del "Sistema de Análisis de Empresas" (SAPE).

Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

1º) Solicitud firmada por el cliente.

2º) Documentación mínima:

Impuesto de sociedades: donde figura información sobre las cuentas anuales: Balance y Cuenta de Resultados. Los datos deben estar actualizados. En ocasiones estarán cargados los dos últimos balances fiscales disponibles de la sociedad de forma automática, tras acuerdo del Banco con Informa. Aparte de esto, la oficina podrá introducir balances estimados o provisionales.

3º) Aconsejable aportación de:

Últimos trimestres de IVA.

Modelo 347. Declaración anual de operaciones con terceras personas): es información únicamente informativa, que no supone desembolso. Clientes y proveedores > 3.005,06 €. Se incluyen también: subvenciones de Entidades públicas y privadas, operaciones de cobro por cuenta de los socios, anticipos de clientes y proveedores/acreedores. Nos aporta información importante sobre la concentración en algún cliente/proveedor.

4º) Datos mínimos a incluir en SAPE:

Fecha de constitución de la sociedad.

Domicilio.

Actividad desarrollada por la empresa.

Identificación de los socios.

Datos de la plantilla.

Identificación módulo de bienes y fecha de verificación registral.



D4. Evaluación de las Solicitudes: Sistema de SCORING:

La base del proceso de admisión de operaciones no gestionadas por analistas de riesgos es un sistema de decisión automático, denominado SCORING que analiza cada propuesta de operación para determinar la probabilidad de impago futura por parte del cliente. Las políticas de Santander fijan un nivel de impago máximo aceptable, y en base a ello el Scoring devuelve el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes de SCORING:

Operaciones No Viables: Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien las características de la operación no están permitidas por las Políticas de Admisión de Santander.

Operaciones Viables: Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la operación está dentro de las políticas de Riesgos definidas por Santander.

Operaciones a Revisar: Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

Las operaciones elevadas a UDO (Unidad de Decisión de Operaciones) Admisión son resueltas por los Analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

D.5. Formalización y desembolso préstamos y líneas de crédito:

Una vez autorizada la operación se indica en el sistema, para que la oficina capture las condiciones y proceda a formalizar el préstamo, para lo que coordinará la firma del documento contractual con el cliente y el fedatario, si lo hubiera, y una vez finalizado este trámite procederá a abonar el importe concedido al cliente en la cuenta que tenga abierta en dicha oficina. En el caso de contar con garantía hipotecaria, en el mismo acto de la firma se anotará un asiento de presentación en el registro de la propiedad con el fin de garantizar que la hipoteca quedará debidamente inscrita.

Formalizada la línea de crédito se faculta al cliente a disponer de los fondos hasta el máximo del límite total autorizado. Dentro de éste límite, el cliente puede disponer de más o menos importe a su elección. Al vencimiento deberá cancelar el importe que tenga dispuesto hasta ese momento, salvo que se autorice la renovación de la línea.

Anexo VIII
Copia de la carta de calificaciones
provisionales



MOODY'S INVESTORS SERVICE

Moody's Investors Service
España S.A.
Príncipe de Vergara, 17, 6º
Planta, 28002 Madrid
www.moodyscor.com

Madrid, 18 de Noviembre de 2013

D. Ignacio Ortega
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., SA
Ciudad Grupo Santander
Avda. de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Re: FTA PYMES SANTANDER 7 (Fecha de Vencimiento Legal: 15/07/2036)

Estimado señor/a:

En respuesta a su petición, hemos revisado y analizado la información financiera y de otra índole que se nos ha proporcionado en relación con los valores abajo referidos, con el fin de calificarlos.

Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") ha asignado las siguientes calificaciones provisionales:

- (P) A3 (sf) para los bonos de la Serie A (1.360.000.000 €)
- (P) Ba1 (sf) para los bonos de la Serie B (340.000.000 €)
- (P) Ca (sf) para los bonos de la Serie C (340.000.000 €)

Moody's asigna calificaciones provisionales cuando la asignación de una calificación definitiva está sujeta a la realización de ciertas contingencias, si bien es altamente probable que la calificación provisional devenga definitiva una vez que se hayan recibido todos los documentos o después de que se emita una obligación en el mercado. Una vez revisadas las versiones finales de los documentos y de las opiniones legales, Moody's procurará asignar una calificación definitiva a la operación. La calificación definitiva puede diferir de la provisional.

Según se describe en Moody's Rating Symbols & Definitions, disponible en www.moodyscor.com, las calificaciones a largo plazo de Moody's reflejan la probabilidad de default respecto a la promesa de pagos establecida contractualmente y la pérdida financiera esperada sufrida en caso de default.

El seguimiento que Moody's realiza de la calificación depende de la adecuada recepción de toda la información relevante, financiera o de otra índole, remitida por el emisor o sus agentes. Si esta información no fuera remitida a tiempo, este retraso podría causar la retirada de la calificación.

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas pueden ser revisadas o retiradas por Moody's en cualquier momento, sin necesidad de previa notificación y con absoluta discrecionalidad por parte de Moody's. Para consultar la calificación más reciente, por favor, visite www.moodyscor.com.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's representan las opiniones actuales de Moody's respecto del riesgo crediticio, compromisos de crédito o deuda y valores asimilables a deuda de cada entidad analizada, y no suponen la exposición de hechos presentes o pasados. Las calificaciones crediticias de Moody's evalúan únicamente el riesgo de crédito, sin tomar en consideración elementos de riesgo distintos de éste, incluyendo sin limitación, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios. Dichos riesgos distintos del crédito pueden producir un impacto significativo en la rentabilidad del inversor.

MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA S.A.
Príncipe de Vergara, 17 - 6ª planta
28002 Madrid
CIF: A80409176

Las calificaciones de Moody's no son, ni proporcionan, consejos de inversión o recomendaciones de compra, venta o mantenimiento de cualesquiera valores. Moody's emite sus calificaciones entendiendo que cada inversor realizará su propia evaluación de cada valor cuya compra, mantenimiento o venta esté considerando.

Moody's adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar sus calificaciones sea de suficiente calidad y proceda de fuentes que Moody's considera fiables, incluyendo, cuando sea conveniente, terceros independientes. No obstante, Moody's no es un auditor y no puede en ningún caso verificar o validar de forma independiente la información que recibe en el proceso de calificación. Moody's no será responsable, bajo ninguna circunstancia, ante ninguna persona ni entidad por: (a) cualquier pérdida o daño que tenga como causa o resultado, o esté relacionado en todo o en parte con cualquier error (negligente o no) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's o de cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o agentes, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información; o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, emergente, indemnizatorio o fortuito (incluido, sin limitación, el lucro cesante), que resulte del uso o de la incapacidad de usar tal información, aún cuando Moody's hubiera sido previamente advertido de la posibilidad de que tales daños se produjesen.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's y usted, ni entre Moody's y otros receptores de la calificación. Moody's no ha prestado su consentimiento ni lo prestará, a ser considerado como un "experto" según las leyes reguladoras del mercado de valores aplicables, incluyendo, entre otras, la Sección 7 de la *Securities Act* de los Estados Unidos de América de 1933.

Esta carta es estrictamente confidencial y no debe revelar su contenido a ninguna persona, salvo: (i) a su abogado, actuando como tal; (ii) a sus otros agentes autorizados, actuando en el ejercicio de su profesión, que además hayan celebrado acuerdos de confidencialidad con Moody's, en los términos remitidos por Moody's; (iii) por imperativo legal o reglamentario; o (iv) con el previo consentimiento por escrito de Moody's, en cuyo caso Moody's se reserva el derecho a imponer condiciones a la prestación de dicho consentimiento, tales como requerir que usted solo revele el contenido de esta carta en su integridad y/o requerir a cualquier tercero que celebre un acuerdo de confidencialidad con Moody's en los términos remitidos por Moody's.

Atentamente,

MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A.
Príncipe de Vergara, 131 – 6ª Planta
28002 Madrid
CIF: A80448475

Moody's Investors Service España S.A



18 de Noviembre de 2013



Insight beyond the rating.

Ignacio Ortega Gavara
Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander Edificio Amazonia, 2ª Planta
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
ESPAÑA

15 Market Street
14th Floor
Manly Lane
London EC3R 7PA
E-mail: info@dbrs.com
DBS Rating Agency
www.dbrs.com

Re: Fondo de Titulización de Activos PYMES Santander 7

Estimado Sr. Ortega

DBRS Ratings Limited ("DBRS") ha asignado las siguientes calificaciones para el Fondo de Titulización de Activos PYMES Santander 7:

Clase	Importe (EUR)	Tipo de Calificación	Calificación
Serie A	1.360.000.000	Provisional	A (high) (sf)
Serie B	340.000.000	Provisional	BB (high) (sf)
Serie C	340.000.000	Provisional	C (sf)

DBRS ha asignado las calificaciones descritas para los valores mencionados.

La calificación de los Bonos de la Serie A descritos anteriormente constituye una opinión acerca del pago puntual de intereses y el pago de principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal de conformidad con los documentos de la operación.

Las calificaciones de los Bonos de la Serie B y de la Serie C descritos anteriormente constituyen una opinión acerca del pago de intereses y el pago de principal, de los Bonos mencionados anteriormente, antes o en la Fecha de Vencimiento Legal de conformidad con los documentos de la operación.

Las calificaciones están basadas en los documentos y la información facilitada por Fondo de Titulización de Activos PYMES Santander 7 y Banco Santander, S.A. a DBRS.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para adquirir, vender o conservar un valor. Las calificaciones otorgadas por DBRS no constituyen ninguna autorización de DBRS para utilizar su nombre como experto en conexión con documentos que deban inscribirse en cualquier registro. Las calificaciones están basadas en la información y documentos facilitados a DBRS hasta la fecha y los mismos están sujetos a la revisión completa y satisfactoria de toda la documentación en relación con los valores ofertados. La información sobre la cual DBRS basa sus calificaciones e informes es obtenida por DBRS de fuentes que DBRS considera precisas, veraces y fiables. DBRS no audita la información recibida durante el proceso de calificación, ya que no puede verificar de manera independiente esa información. El alcance de cualquier investigación fáctica o verificación independiente depende de hechos y circunstancias.

El mantenimiento de las calificaciones otorgadas está sujeto al suministro de información periódica suficiente a DBRS a los efectos de realizar un seguimiento del comportamiento del Emisor.

Copyright © 2013, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (collectively, DBRS). All rights reserved. The information upon which DBRS ratings and reports are based is obtained by DBRS from sources DBRS believes to be accurate and reliable. DBRS does not audit the information it receives in connection with the rating process, and it does not, and cannot, independently verify that information in every instance. The extent of any factual investigation or independent verification depends on facts and circumstances. DBRS ratings, reports and any other information provided by DBRS are provided "as is" and without representation or warranty of any kind. DBRS hereby disclaims any responsibility or liability, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS or its directors, officers, employees, independent contractors, agents and representatives (collectively, DBRS Representatives) be liable (1) for any inaccuracy, delay, loss of data, interruption in service, error or omission or for any damages resulting therefrom, or (2) for any direct, indirect, incidental, special, compensatory or consequential damages arising from any use of ratings and rating reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS or any DBRS Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. Ratings and all other opinions issued by DBRS are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact or recommendations or recommendations to purchase, sell or hold any securities. A report providing a DBRS rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in concert or with the aid of the issuer. DBRS receives compensation for its rating activities from issuers, issuers, guarantors and/or underwriters of debt securities for retaining ratings and from subscribers to its ratings. DBRS is not responsible for the content or creation of third party websites accessed through hyperlinks or other computer links and DBRS shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS. ALL DBRS RATINGS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS IN FACT READ THEIR DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT <http://www.dbrs.com/about/dbrs>. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS RATINGS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON <http://www.dbrs.com>.

DBRS Ratings Limited
Registered in England and Wales No. 7130960

18 de Noviembre de 2013



Insight beyond the rating.

Ignacio Ortega Gavara
Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander Edificio Amazonia, 2ª Planta
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
ESPAÑA

1 Minster Court
10th Floor
Ainslie Lane
London EC3R 7AA
TEL +44 (0)20 7845 8600
FAX +44 (0)20 237 5129
www.dbrs.com

Re: Fondo de Titulización de Activos PYMES Santander 7

Por favor consulten la sección de escalas de calificación ("Rating Scales") y la sección de exoneración de responsabilidad ("Disclaimer") de nuestra página web en www.dbrs.com donde encontrarán una descripción de nuestras escalas de calificación y el alcance de nuestras opiniones.

Atentamente,
DBRS Ratings Limited

A handwritten signature in black ink, appearing to read "S Ross". The signature is fluid and cursive, written over a white background.

Simon Ross
Senior Vice President
+44 (0)20 7855 6622

Signed on behalf of:

Jerry van Koolbergen, Managing Director, +1 (212) 806-3260

Copyright © 2013, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (collectively, DBRS). All rights reserved. The information upon which DBRS ratings and reports are based is obtained by DBRS from sources DBRS believes to be accurate and reliable. DBRS does not audit the information it receives in connection with the rating process, and it does not and cannot independently verify that information in every instance. The extent of any factual investigation or independent verification depends on facts and circumstances. DBRS ratings, reports and any other information provided by DBRS are provided "as is" and without representation or warranty of any kind. DBRS hereby disclaims any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS or its directors, officers, employees, independent contractors, agents and representatives (collectively, DBRS Representatives) be liable (1) for any inaccuracy, delay, loss of data, interruption in service, error or omission or for any damages resulting therefrom, or (2) for any direct, indirect, incidental, special, compensatory or consequential damages arising from any use of ratings and rating reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS or any DBRS Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. Ratings and other opinions issued by DBRS are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact as to credit worthiness or recommendations to purchase, sell or hold any securities. A report providing a DBRS rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. DBRS receives compensation for its rating activities from issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities for assigning ratings and from subscribers to its website. DBRS is not responsible for the content or operation of third party websites accessed through hypertext or other computer links and DBRS shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS. ALL DBRS RATINGS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT <http://www.dbrs.com/about/disclaimer>. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS RATINGS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON <http://www.dbrs.com>.

DBRS Ratings Limited
Registered in England and Wales No. 7139960