

FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO II

FOLLETO DE EMISIÓN

540.000.000 €

Serie A: 421.000.000 €	Euribor 3M + hasta el 0,90% hasta la Fecha de Incremento de la Serie A (incluida)
	Euribor 3M + hasta el 1,80% desde la Fecha de Incremento de la Serie A (excluida)
Préstamo Subordinado 1: 119.000.000 €	Euribor 3M + hasta el 1,10% hasta la Fecha de Incremento de la Serie A (incluida)
	Euribor 3M + hasta el 2,20% desde la Fecha de Incremento de la Serie A (excluida)

DBRS **S&P**
AAA(sf) **AA+(sf)**

RESPALDADO POR DERECHOS DE CRÉDITO CEDIDOS POR

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO



GESTORES PRINCIPALES CONJUNTOS Y COORDINADORES CONJUNTOS



Facilitador Administrador de Apoyo



Agente de Pagos



BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, SPANISH BRANCH

Fondo promovido y administrado por:



**SANTANDER DE TITULIZACIÓN,
S.G.F.T., S.A.**

FACTORES DE RIESGO	8
I. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DEL FONDO:	8
II. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN A LA EMISIÓN:	13
III. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LOS VALORES:	15
DOCUMENTO DE REGISTRO	18
1. PERSONAS RESPONSABLES	18
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.	18
1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.	18
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO	18
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).	18
2.2. Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.	18
3. FACTORES DE RIESGO	19
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR	19
4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.	19
4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.	19
4.3 Registro del Emisor.	19
4.4 Fecha de Constitución y periodo de actividad del Fondo, si no son indefinidos.	19
4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.	23
4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.	26
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA	26
5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.	26
5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.	26
6. ORGANISMOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA	30
6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora	30
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA	37
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS	38
8.1 La Sociedad Gestora declara que a la fecha de registro del presente Documento de Registro, el Fondo no ha sido todavía constituido y, por tanto, no ha iniciado sus operaciones ni se ha realizado ningún estado financiero del mismo.	38
8.2 Información financiera histórica.	38
9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS	38
9.1 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	38
9.2 Información procedente de un tercero.	38
10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA	39
NOTA DE VALORES	41
1. PERSONAS RESPONSABLES	41
1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.	41
1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.	41
2. FACTORES DE RIESGO	41
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL	41

Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión	41
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN	42
4.1 Importe total de los valores.	42
4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.	42
4.3 Legislación de los valores.	43
4.4 Representación de los valores.	43
4.5 Divisa de la emisión.	44
4.6 Prelación.	44
4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.	45
4.8 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.	45
4.9 Amortización de los valores.	49
4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo.	50
4.11 Representación de los titulares de los valores.	¡Error! Marcador no definido.
4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.	61
4.13 Fecha de emisión.	61
4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.	62
5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.	62
5.1 Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.	62
5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.	63
6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN	65
7. INFORMACIÓN ADICIONAL	66
7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.	66
7.2 Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.	66
7.3 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	66
7.4. Informaciones aportadas por terceros.	66
7.5 Calificaciones otorgadas por la agencia de calificación.	66
1. VALORES	68
1.1 Importe de la emisión.	68
1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.	68
2. ACTIVOS SUBYACENTES	68
2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.	68
2.2 Activos que respaldan la emisión.	68
2.3 Activos activamente gestionados que respalden la emisión.	100
2.4 Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismo Activos y descripción de cómo se informará a los titulares de esa clase.	100
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA	100
3.1 Descripción de la estructura de la operación, incluyendo, en caso necesario, un diagrama.	100
3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que deben ejercer.	102
3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.	102
3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo:	105
3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente	116

3.6	Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son Activos del Emisor.	118
3.7	Administrador de los Préstamos Hipotecarios y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a Administrador	118
3.8	Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.	133
4.	INFORMACIÓN POST EMISIÓN	133
	DEFINICIONES	137

AVISO IMPORTANTE – FOLLETO

NO APTO PARA SU DISTRIBUCIÓN A PERSONAS DE ESTADOS UNIDOS NI A PERSONAS O DIRECCIONES EN ESTADOS UNIDOS

IMPORTANTE: debe usted leer lo siguiente antes de continuar. Lo siguiente es de aplicación al Folleto que sigue a esta página, y por lo tanto se le recomienda que lo lea cuidadosamente antes de leer el Folleto, acceder al mismo o utilizarlo de cualquier otra forma. Al acceder al Folleto, acepta usted quedar vinculado por los términos y condiciones siguientes, incluidas cualesquiera modificaciones a los mismos.

NADA DE ESTA TRANSMISIÓN ELECTRÓNICA CONSTITUYE UNA OFERTA DE VENTA NI UNA SOLICITUD DE UNA OFERTA DE COMPRA DE LOS BONOS QUE SE DESCRIBEN EN EL FOLLETO, EN NINGUNA JURISDICCIÓN EN LA CUAL SEA ILEGAL HACERLO. NO SE AUTORIZA NINGÚN ENVÍO, DISTRIBUCIÓN O REPRODUCCIÓN DEL FOLLETO, NI EN SU TOTALIDAD NI EN PARTE.

EL INCUMPLIMIENTO DE ESTA DIRECTIVA PUEDE SUPONER UNA VULNERACIÓN DE LA LEY DE VALORES O DE LAS LEYES APLICABLES DE OTRAS JURISDICCIONES.

LOS BONOS NO HAN SIDO INSCRITOS Y NO SERÁN INSCRITOS CON ARREGLO A LA LEY DE VALORES DE 1933 DE LOS ESTADOS UNIDOS, EN SU VERSIÓN MODIFICADA, (*SECURITIES ACT OF 1933*, LA “**LEY DE VALORES**”), NI CON ARREGLO A NINGUNA LEY DE VALORES DE NINGÚN ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS U OTRA JURISDICCIÓN RELEVANTE, Y LOS VALORES NO PODRÁN OFRECERSE NI VENDERSE DENTRO DE ESTADOS UNIDOS NI A PERSONAS DE ESTADOS UNIDOS, NI POR CUENTA O EN BENEFICIO DE PERSONAS DE ESTADOS UNIDOS (SEGÚN LA DEFINICIÓN DEL REGLAMENTO S CON ARREGLO A LA LEY DE VALORES (“**REGLAMENTO S**”)), POR NINGUNA PERSONA A LA QUE SE HAGA ALUSIÓN EN LA NORMA 903(B)(2)(III), (X) COMO PARTE DE SU DISTRIBUCIÓN EN CUALQUIER MOMENTO, NI (Y) DE NINGUNA OTRA FORMA HASTA QUE HAYAN TRANSCURRIDO 40 DÍAS NATURALES A CONTAR DESDE QUE HAYA FINALIZADO LA DISTRIBUCIÓN DE LOS VALORES SEGÚN LO DETERMINADO Y CERTIFICADO POR LOS GESTORES PRINCIPALES CONJUNTOS, SALVO, EN CADA CASO, DE CONFORMIDAD CON EL REGLAMENTO S CON ARREGLO A LA LEY DE VALORES. PARA QUE PUEDA USTED OPTAR A LEER EL FOLLETO O A TOMAR UNA DECISIÓN DE INVERSIÓN CON RESPECTO A LOS BONOS QUE SE DESCRIBEN EN EL MISMO, NO PODRÁ SER USTED UNA “**PERSONA DE ESTADOS UNIDOS**” SEGÚN LA DEFINICIÓN DEL REGLAMENTO.

Este Folleto se envía a solicitud suya, y por el hecho de que acepte usted el e-mail y que acceda al Folleto se considerará que nos ha manifestado que ha entendido las condiciones acordadas que aquí se indican, que usted no es una Persona de Estados Unidos (según el significado del Reglamento S), que no actúa por cuenta o en beneficio de una Persona de Estados Unidos, que la dirección de correo electrónico que nos ha proporcionado usted y a la cual se ha entregado este e-mail no se encuentra situada en Estados Unidos ni en sus territorios o posesiones, lo cual incluye a Puerto Rico, las Islas Vírgenes de los Estados Unidos, Guam, Samoa Americana, la Isla Wake y las Islas Marianas del Norte), y que acepta usted la entrega del Folleto mediante transmisión electrónica.

Se le recuerda que el Folleto le ha sido entregado sobre la base de que es usted una persona a la cual puede entregarse legalmente el Folleto de conformidad con las leyes de la jurisdicción en la cual se encuentra usted situado, y que no puede usted entregar el Folleto a ninguna otra persona, ni está usted autorizado a ello.

Los materiales relativos a la oferta no constituyen una oferta o solicitud en ningún lugar en el cual las ofertas o solicitudes no estén autorizadas por la ley, y no pueden utilizarse para ese propósito. Si una jurisdicción requiere que la oferta sea realizada por un intermediario o *dealer* licenciado, y los gestores principales conjuntos o cualquier afiliada de los gestores principales conjuntos fuera un intermediario o *dealer* licenciado en esa jurisdicción, se considerará que la oferta ha sido realizada por los gestores principales conjuntos o por esa afiliada en nombre del Emisor, en esa jurisdicción.

Le hemos enviado el Folleto en formato electrónico. Se le recuerda que los documentos transmitidos por este medio pueden alterarse o modificarse durante el proceso de la transmisión electrónica, y por consiguiente ni la Sociedad Gestora, ni Banco Santander, S.A., ni BNP Paribas (conjuntamente, los “**Gestores Principales Conjuntos**”) ni ninguna persona que controle a los Gestores Principales Conjuntos, ni ningún consejero, directivo, empleado, agente o afiliada ni ninguna de esas personas, ni el Emisor ni el Cedente (cada una de ellas según la definición siguiente) aceptan ninguna obligación o responsabilidad de ningún tipo con respecto a una diferencia entre el Folleto que se le haya distribuido a usted en formato electrónico y la versión en papel de la que puede usted disponer si la solicita al Emisor y/o a los Gestores Principales Conjuntos.

El presente documento constituye el folleto informativo (el “**Folleto**”) del FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO II (el “**Fondo**”) aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la “**CNMV**”) con fecha 10 de marzo de 2016, conforme a lo previsto en el Reglamento 809/2004 de 29 de abril de 2004, tal y como este haya sido modificado (“**Reglamento 809/2004**”), e integrado a su vez por los siguientes documentos:

1. Una descripción de los principales factores de riesgo relativos a la emisión, a los valores y a los activos que respaldan la emisión (los “**Factores de Riesgo**”);
2. Un documento de registro de valores, elaborado de conformidad con el Anexo VII del Reglamento 809/2004 (el “**Documento de Registro**”);
3. Una nota sobre los valores, elaborada de conformidad con el Anexo XIII del Reglamento 809/2004 (la “**Nota de Valores**”); y
4. Un módulo adicional a la Nota de Valores elaborado de acuerdo con lo previsto en el módulo del Anexo VIII del Reglamento 809/2004 (“**Módulo Adicional**”); y
5. Un glosario de definiciones (las “**Definiciones**”) empleadas en el presente Folleto.

Etiqueta PCS

El 26 de enero de 2016 se solicitó a Prime Collateralised Securities (PCS) UK Limited que los Bonos de Clase A reciban la etiqueta de Prime Collateralised Securities (la “**Etiqueta PCS**”), y el Cedente espera en estos momentos que los Bonos de Clase A reciban dicha etiqueta. Sin embargo, no puede garantizarse que los Bonos de Clase A vayan a recibir la Etiqueta PCS (tanto antes de su emisión como en cualquier momento posterior) y si los Bonos de Clase A reciben la Etiqueta PCS, no puede garantizarse que esta no vaya a retirárseles en cualquier momento posterior.

La Etiqueta PCS no constituye una recomendación de compra, venta o tenencia de títulos. No constituye un asesoramiento de inversión con carácter general ni tal y como se define en la Directiva sobre Mercados de Instrumentos Financieros (2004/39/CE) y no constituye una calificación crediticia con carácter general ni tal y como se define en el Reglamento sobre las Agencias de Calificación Crediticia (1060/2009/CE).

Mediante la concesión de la Etiqueta PCS a determinados títulos, no se expresa opinión alguna acerca de la solvencia de estos títulos o su idoneidad para cualquier inversor existente o potencial ni sobre si habrá un mercado líquido listo para estos títulos. Los titulares de los Bonos deberán informarse personalmente acerca de la naturaleza de la Etiqueta PCS y leer la información recogida en <http://pcsmarket.org>.

FACTORES DE RIESGO

I. FACTORES DE RIESGO DEL FONDO:

(i) Falta de personalidad jurídica del Fondo. Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora:

El Fondo está constituido por un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica que, de acuerdo con lo previsto en la Ley 5/2015 está gestionado por la Sociedad Gestora. La responsabilidad del Fondo por sus obligaciones con los acreedores estará limitada a los activos que lo integran.

Los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores (tal y como este término se define en el Reglamento de la Junta de Acreedores) del Fondo únicamente podrán presentar una acción contra la Sociedad Gestora del Fondo en caso de incumplimiento de sus obligaciones o en caso de que no cumpla las estipulaciones de la Escritura de Constitución o de este Folleto.

Los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores del Fondo no podrán presentar acción contra el Fondo o contra la Sociedad Gestora si el incumplimiento de las obligaciones de pago del Fondo es debido a (i) la existencia de delito o reembolso de los Activos, (ii) el incumplimiento por parte del Cesionario o de las contrapartes de las operaciones suscritas en nombre del Fondo de sus obligaciones, o (iii) en el supuesto de que las operaciones financieras de cobertura destinadas a asegurar las obligaciones financieras de los Bonos no resulten suficientes.

(ii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

Si la Sociedad Gestora es declarada en concurso de acreedores o si se le retira la autorización para actuar como sociedad gestora de fondos de titulización, sin perjuicio de los efectos del concurso que se detallan a continuación, la Sociedad Gestora deberá encontrar una sociedad gestora que le sustituya. Si tras haber transcurrido cuatro (4) meses desde que aconteciera el evento determinante de la sustitución y no se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora para la gestión del Fondo, se procedería a la Liquidación Anticipada del Fondo y los Bonos emitidos se reembolsarían de acuerdo con el orden establecido en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

(iii) Aplicabilidad de la Ley Concursal:

Cedente:

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 22/2003 de 9 de julio (“**Ley Concursal**”), resultan de aplicación las disposiciones relativas a insolvencia contenidas en la Ley 5/2015 y, en consecuencia, en el supuesto de una declaración de concurso (tal y como este término se define en la Ley Concursal) del Cedente, la venta de los Activos puede ser rescindida solo si la acción rescisoria se basa en que la venta del activo ha sido fraudulenta.

En caso de concurso del Cedente, los bienes pertenecientes al Fondo, excepción hecha del dinero, por su carácter de bien fungible, serían de dominio del Fondo, y deberían pasar a su disposición, en los términos de los Artículos 80 y 81 de la Ley Concursal.

No obstante lo anterior, en el presente Folleto y en la Escritura de Constitución, se prevén determinados mecanismos al objeto de paliar los efectos antedichos con relación al dinero por su naturaleza de bien fungible.

De acuerdo con la interpretación doctrinal mayoritaria de los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal, en el supuesto de que el Cedente sea declarado en concurso, el dinero percibido y mantenido por él por cuenta del Fondo como contraparte de los contratos complementarios por él suscritos con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, podría quedar afecto a resultados del concurso.

En caso de concurso del Cedente, la cesión de los Activos al Fondo podrá ser objeto de reintegración de conformidad con lo previsto en la Ley Concursal y en la normativa especial aplicable a los fondos de titulización.

En virtud del Artículo 16 de la Ley 5/2015 (en referencia al artículo 15 de la ley 2/1981), la cesión de los Activos al Fondo solo podrá ser rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el Artículo 71 de la Ley Concursal por la administración concursal que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

Sociedad Gestora:

En caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el Artículo 33 de la Ley 5/2015.

En el supuesto de concurso de la Sociedad Gestora, llegado el caso, cualquiera de los activos del Fondo que estén en posesión de la Sociedad Gestora, y con respecto a los que esta no tenga derecho de uso, garantía o retención (excepto el dinero por su naturaleza de bien fungible) y que forme parte de los activos de esta se interpretarán como propiedad del Fondo, y los sujetos en concurso deberán entregarlos al Fondo. En la práctica, dada la naturaleza de los activos de la operación de titulización en cuestión, y excepto en el caso de incumplimiento de la Sociedad Gestora de los términos de los contratos relevantes, ninguna cantidad en metálico pasará a integrarse en la masa de la Sociedad Gestora, ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto, en las cuentas abiertas en nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura y la operación de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo). Por tanto, en este sentido, el Fondo estará facultado para efectuar una separación absoluta de dichos activos de la Sociedad Gestora, de acuerdo con lo previsto en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal.

No obstante lo anterior, el concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo.

(iv) Incumplimiento de contratos por terceros:

El Fondo ha suscrito contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios en relación con la gestión del Fondo y con los Bonos. Éstos incluyen el Contrato de Préstamo Subordinado 1, el Contrato de Préstamo Subordinado 2, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, el Contrato de Agencia de Pagos y el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción.

Los titulares de los Bonos podrán verse afectados negativamente en el caso de que cualquiera de las contrapartes del Fondo en los referidos contratos incumpliera las obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de ellos. Sin embargo, se establecen ciertos mecanismos para mitigar posibles incumplimientos en los contratos relevantes, tales como las opciones a seguir en el supuesto de un descenso en la calificación crediticia de ciertas contrapartes. Tales mecanismos están descritos en el presente Folleto.

(v) Elegibilidad en el Eurosistema:

Se pretende que los Bonos de la Clase A se detenten de una manera que permita su elegibilidad en el Eurosistema. Esto significa que se pretende que los Bonos de la Clase A, desde su emisión, se depositen en Iberclear, Euroclear o Clearstream y no significa necesariamente que los Bonos de la Clase A vayan a reconocerse como garantía accesoria elegible para la política monetaria del Eurosistema y las operaciones de crédito intradía del Eurosistema (“**garantía accesoria elegible en el Eurosistema**”), en el momento de la emisión ni en ningún otro momento durante su vigencia. Ese reconocimiento dependerá, entre otras cosas, de la satisfacción de los criterios de elegibilidad del Eurosistema indicados en la Orientación del Banco Central Europeo (el “**BCE**”) de 20 de septiembre de 2011 sobre los instrumentos y procedimientos de la política monetaria del Eurosistema (refundición) (BCE/2011/14) en su versión modificada y aplicable en cada momento (la “**Orientación**”). Asimismo, el Administrador, mientras se pretenda que los Bonos de la Clase A se detenten de una manera que permita que opten al Eurosistema, facilitará los datos a nivel de préstamo de la manera exigida por el BCE para cumplir los criterios de elegibilidad del Eurosistema, con sujeción a las normas aplicables sobre protección de datos.

El 15 de diciembre de 2010, el Consejo de Gobierno del BCE decidió establecer requisitos de información préstamo a préstamo, para los títulos respaldados por activos, en el marco de las garantías accesorias en el Eurosistema. El 28 de noviembre de 2012, en la Orientación del BCE de 26 de noviembre de 2012, que modifica la Orientación del BCE/2011/14 sobre los instrumentos y procedimientos de la política monetaria del Eurosistema (BCE/2012/25), el BCE estableció los requisitos de comunicación relativos a los datos a nivel de préstamo para los títulos respaldados por activos. Esos requisitos de comunicación se han aplicado desde el 3 de enero de 2013 en el caso de los títulos respaldados por hipotecas residenciales (RMBS). Para los valores respaldados por activos que vayan a convertirse en elegibles o que vayan a seguir siendo elegibles para operaciones de política monetaria del Eurosistema, el Eurosistema requiere unos datos a nivel de préstamo pormenorizados y estandarizados, acerca del agrupamiento de activos generadores de flujo de efectivo que subyacen a un valor respaldado por activos, para su presentación por las partes pertinentes del valor

respaldado por activos, según lo indicado en el apéndice 8 (requisitos de comunicación de datos a nivel de préstamo para títulos respaldados por activos) de la Orientación. El incumplimiento del requisito de provisión de datos a nivel de préstamo supondrá la suspensión o la negativa a conceder la elegibilidad a esa operación de títulos respaldados por activos.

Si los Bonos de la Clase A no satisfacen los criterios especificados por el BCE, o si el Administrador no presenta los datos exigidos a nivel de préstamo, los Bonos de la Clase A no serán elegibles como garantía accesoria para el Eurosistema. El Emisor, los Gestores Principales Conjuntos y los Coordinadores Conjuntos no otorgan ninguna manifestación, garantía, confirmación ni aval a ningún inversor de los Bonos de la Clase A, con respecto a que los Bonos de la Clase A, en el momento de la emisión o en cualquier otro momento durante su vigencia, vayan a satisfacer la totalidad o cualquiera de los requisitos para la elegibilidad para el Eurosistema y vayan a ser reconocidos como garantía accesoria elegible para el Eurosistema. Cualquier potencial inversor en los Bonos de la Clase A deberá alcanzar sus propias conclusiones y buscar su propio asesoramiento con respecto a si los Bonos de la Clase A constituyen o no garantía accesoria elegible para el Eurosistema.

(vi) Condiciones económicas en la zona euro:

Recientemente, se ha intensificado la inquietud con respecto a los riesgos de crédito (incluidos los de los títulos soberanos y los de las entidades que se encuentran expuestas a títulos soberanos). En particular, se ha producido inquietud con respecto a las condiciones económicas, monetarias y políticas actuales en la zona euro. Si esa inquietud persiste y/o esas condiciones se deterioran aún más (incluso mediante cualquier acción de una agencia de calificación de crédito pertinente, cualquier impago o reestructuración del endeudamiento de uno o más estados o instituciones y/o cualquier cambio en la zona euro, incluso una ruptura de la misma), estas cuestiones pueden causar una tensión aún más severa en el sistema financiero en general y/o pueden afectar negativamente a una o más de las partes de los documentos de la operación (como por ejemplo el Cedente y/o el Administrador). Teniendo en cuenta las incertidumbres actuales y la variedad de los posibles resultados, no puede otorgarse ninguna garantía con respecto al impacto de las cuestiones descritas más arriba y, en particular, no puede garantizarse que esas cuestiones no vayan a afectar negativamente a los derechos de los titulares de Bonos, al valor de mercado de los Bonos y/o a la capacidad del Emisor de satisfacer sus obligaciones con arreglo a los Bonos.

(vii) Las iniciativas reguladoras pueden suponer un aumento en los requisitos de capital regulador y/o una disminución en la liquidez con respecto a los Bonos:

En Europa, en Estados Unidos y en otros países, se está vigilando cada vez más, desde un punto de vista político y regulador, a la industria de los títulos respaldados por activos. Esto ha derivado en un borrador de medidas para aumentar la regulación que en la actualidad se encuentran en varios estadios de implantación y que pueden tener un impacto negativo sobre la carga de capital regulador para determinados inversores en exposiciones a titulización y/o los incentivos para que determinados inversores detenten títulos respaldados por activos, y por lo tanto pueden afectar a la liquidez de esos títulos. Los inversores en Bonos de la Clase A son responsables de analizar su propia posición reguladora, y ni el Emisor ni los Coordinadores Conjuntos, ni los Gestores

Principales Conjuntos, ni el Cedente, otorgan ninguna manifestación a ningún potencial inversor o comprador de los Bonos con respecto al tratamiento de capital regulador de su inversión en la Fecha de Constitución ni en ningún momento futuro.

(viii) La retención con arreglo al Código de cumplimiento tributario de cuentas extranjeras de los Estados Unidos puede afectar a los pagos realizados con arreglo a los Bonos:

Los Artículos 1471 a 1474 del Código (*Foreign Account Tax Compliance*, “**FATCA**”) imponen un nuevas normas de información y, potencialmente, una retención de impuestos del 30% con respecto a (i) determinados pagos procedentes de fuentes de dentro de los Estados Unidos, (ii) “pagos transitorios extranjeros” realizados a determinadas instituciones financieras que no sean de Estados Unidos (esas instituciones financieras que no sean de Estados Unidos se denominan “**FFI**”) que no cumplan estas nuevas normas de información, y (iii) pagos a determinados inversores que no proporcionen información de identificación con respecto a las participaciones emitidas por una FFI participante (conjuntamente “**Pagos Sometidos a Retención**”). Mientras los Bonos de la Clase A se mantengan dentro de los sistemas de compensación, no se espera, salvo en circunstancias muy remotas, que la FATCA vaya a afectar al importe de ningún pago recibido por los sistemas de compensación. Sin embargo, la FATCA puede afectar a los pagos realizados a los depositarios o intermediarios en la cadena de pagos subsiguiente que llega al inversor último, si ese depositario o intermediario en general no puede recibir pagos libres de retención de la FATCA. También puede afectar al pago a cualquier inversor último que sea una institución financiera que no tenga derecho a recibir pagos libres de retención con arreglo a la FATCA, o a un inversor último que no proporcione a su intermediario (u otro depositario o intermediario del cual reciba el pago) cualquier información, formularios, otra documentación o consentimientos que sean necesarios para que los pagos se realicen libres de retención de la FATCA. Los inversores deberán elegir con cuidado a los depositarios o intermediarios (para asegurarse de que cada uno de ellos cumpla la FATCA u otras leyes o acuerdos relativos a la FATCA) y proporcionar a cada depositario o intermediario cualquier información, formularios, otros documentos o consentimientos que sean necesarios para que ese depositario o intermediario realice un pago libre de retención de la FATCA. Las obligaciones del Emisor con arreglo a los Bonos de la Clase A quedan eximidas una vez que haya pagado a los sistemas de compensación, y el Emisor no tiene por lo tanto ninguna responsabilidad por ningún importe que posteriormente se transmita a través de los sistemas de compensación y depositarios o intermediarios.

Los Estados Unidos y el Gobierno del Reino de España han suscrito un acuerdo intergubernamental para facilitar la implantación de la FATCA (el “**AIG**”). Una FFI (como el emisor) que cumpla las condiciones del AIG, así como los requisitos aplicables de la ley local, no estará sujeta a retención con arreglo a la FATCA, con respecto a los Pagos Sometidos a Retención que reciba. Asimismo, una FFI que cumpla las condiciones del AIG no tendrá que practicar ninguna retención, con arreglo a la FATCA, sobre los pagos que realice a los titulares de cuenta de esa FFI (salvo que haya aceptado hacerlo con arreglo a los regímenes de “intermediario cualificado”, “socio extranjero que practica retenciones” o “fideicomiso extranjero que practica retenciones” de Estados Unidos). De conformidad con el AIG, una FFI tiene que comunicar a su gobierno propio determinada información con respecto a algunos de sus titulares de cuentas, en

cuyo caso esa información se proporcionará a la Agencia tributaria de Estados Unidos (*U.S. Internal Revenue Service*). El Emisor se comprometerá a cumplir el AIG y cualquier legislación local que lo aplique, pero no puede garantizarse que vaya a poder hacerlo.

Una FFI que no cumpla las condiciones del AIG puede que tenga que realizar la retención FATCA según lo descrito más arriba. Adicionalmente, el hecho de que no se cumpla la legislación de aplicación local futura puede acarrear consecuencias negativas para una FFI. La imposición de la retención FATCA sobre los pagos realizados al Emisor reduciría la rentabilidad, y por lo tanto el efectivo disponible para realizar pagos sobre las obligaciones. Los potenciales inversores deberán consultar a sus asesores acerca de la potencial aplicación de la FATCA.

(ix) Posible rentabilidad negativa de la Cuenta de Tesorería:

De conformidad con los términos financieros del Contrato de Reinversión de Tipo de Interés Garantizado y en función de la rentabilidad del tipo de interés de referencia EONIA, la Cuenta de Tesorería podría generar un interés negativo para el Fondo, que, llegado el caso, se considerará Gastos Extraordinarios del Fondo y resultará pagadero de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

II. FACTORES DE RIESGO DE LOS ACTIVOS QUE RESPALDAN A LA EMISIÓN:

(i) Riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios:

Los titulares de los Bonos correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el Fondo. No obstante, se han concertado medidas de mejora de crédito que se recogen en el apartado 3.4.2. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

UCI como Cedente no asume responsabilidad alguna por el impago por parte de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar bajo los Préstamos Hipotecarios.

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

Los Préstamos Hipotecarios agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente, en los términos previstos en cada uno de los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Activos.

Esos fondos derivados del riesgo de amortización anticipada se convertirán en parte de los Fondos Disponibles, según lo descrito en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional. El riesgo de amortización anticipada se transmitirá trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de Bonos, mediante la amortización parcial de los Bonos, según lo dispuesto en el apartado 4.9.3 de la Nota de Valores.

(iii) Responsabilidad:

El Cedente no asume ninguna responsabilidad por el impago por parte de los Deudores, en lo que respecta al principal, los intereses o cualquier otro importe adeudado bajo los Préstamos Hipotecarios. Tampoco asumirá ninguna otra forma de responsabilidad por garantizar directa o indirectamente el óptimo resultado de la operación.

De acuerdo con el artículo 1.529 del Código Civil, el Cedente de los Préstamos Hipotecarios y los Certificados de Transmisión de Hipoteca (“CTH”) será responsable con respecto al Fondo únicamente por la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios en el momento de la cesión, en los términos y condiciones indicados en este Folleto.

(iv) Protección limitada:

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Préstamos Hipotecario que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, podrían reducir, o incluso eliminar, la protección contra las pérdidas en la cartera de Préstamos Hipotecarios de la que disfrutaban los Bonos como resultado de las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores. No obstante las consideraciones anteriores, los titulares de los Bonos tienen su riesgo mitigado por el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(v) Concentración por fecha de ejecución formal:

Tal y como se especifica en el apartado 2.2.2. c.5) del Módulo Adicional de la Nota de Valores, con respecto al año de concesión de los Préstamos Hipotecarios, el porcentaje de Saldo Vivo de los Activos suscritos entre los años 2007 y 2014 es del 93,61%.

(vi) Concentración geográfica:

Según lo especificado en el apartado 2.2.2. c.7) del Módulo Adicional de la Nota de Valores, las comunidades autónomas que muestran una mayor concentración de inmuebles otorgados en garantía en los Préstamos Hipotecarios son, con respecto al porcentaje de Saldo Vivo de los Activos, las siguientes: Madrid: 28,09%, Cataluña: 23,27% y Andalucía: 20,80%, lo que representa el 72,16% en total.

Dados los niveles de concentración, cualquier un impacto negativo que afecte a las comunidades autónomas podrá afectar negativamente a los pagos de los Deudores en los Préstamos Hipotecarios que respaldan la emisión de los Bonos.

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda, junto con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda, introdujeron una serie de mecanismos dirigidos a restringir supuestos que condujesen a la evicción. Ello tendría un impacto negativo en la amortización de los Préstamos Hipotecarios en esta Comunidad Autónoma.

Actualmente, la aplicación de la Ley 4/2103 ha sido parcialmente suspendida como consecuencia de un recurso de inconstitucionalidad presentado por el Gobierno de España. El Tribunal Constitucional admitió el recurso, y mediante una orden emitida el 8 de abril de 2014, suspendió la aplicación de parte de esta ley hasta el fallo definitivo. No obstante, según la reciente sentencia del Tribunal Constitucional del 14 de mayo de 2015, que admitió parcialmente un recurso por razones constitucionales (nº 4286-2013) también presentado por el Gobierno de España contra el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril, sobre la Función Social de la Vivienda, sería razonable esperar que el Tribunal Constitucional declarase inconstitucionales las disposiciones de la Ley 4/2013 cuyo contenido sea análogo al

del Decreto-ley 6/2013, que ha sido anulado por haber rebasado las potestades del Gobierno en asuntos de “*coordinación general de la planificación económica*”.

(vii) Impacto de la Ley 1/2013:

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en su redacción actual (“**Ley 1/2013**”), en su versión modificada por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social (“**Ley 25/2015**”) se compone de cuatro capítulos que introducen un conjunto de medidas que pueden afectar a los Préstamos Hipotecarios.

Como resultado de lo antedicho, el Fondo, como titular de derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios, puede verse afectado por, entre otras cosas, (i) un retraso en la entrega de la posesión de la propiedad común adjudicada, por la interrupción, durante hasta cuatro (4) años, de la reubicación de sus ocupantes en situaciones de vulnerabilidad especial, (ii) el retraso en el cobro de los derechos de crédito transmitidos, con un posible plazo prolongado de los procedimientos de ejecución hipotecaria, judicialmente o extrajudicialmente, y (iii) la obtención de importes resultantes de esos procesos de ejecución hipotecaria que sean inferiores a los que se podrían haber alcanzado hasta ahora debido, entre otras cosas, al límite sobre el tipo de interés máximo de demora aplicable.

En relación con el Capítulo IV de la Ley 1/2013, cabe destacar que UCI se ha adherido a las modificaciones al Código de Buenas Prácticas avalado por la Ley 1/2013. Por ello, en la medida en que la Sociedad Gestora reconozca y acepte que UCI se ha adherido a las modificaciones al Código de Buenas Prácticas, el Fondo podría verse afectado por las medidas indicadas en el mismo (que son aplicables a la totalidad de la cartera de préstamos, incluidos los Préstamos Hipotecarios), y lo que puede suponer que se prolongue el plazo de las ejecuciones hipotecarias, y que se produzca una pérdida de valor en los Préstamos Hipotecarios.

(viii) Posibles retrasos en el procedimiento de ejecución hipotecaria.

De conformidad con la ley del Mercado Hipotecario y su regulación de desarrollo (especialmente los artículos 30 y 31 del Real Decreto 716/2009) la entidad emisora de participaciones hipotecarias / certificados de transmisión de hipotecas en la titulización de préstamos hipotecarios estará legitimada para instar la ejecución respecto de los préstamos hipotecarios cedidos.

En el ámbito de las cuestiones litigiosas actualmente en curso, a nuestro leal saber y entender, existen pocas sentencias en primera instancia, sustentadas en hechos no necesariamente equivalentes a los aplicables en esta operación, que hayan rechazado la ejecución de los préstamos hipotecarios cedidos a través de participaciones hipotecarias sobre la base de falta de legitimación activa. Algunas de estas sentencias han sido anuladas en apelación.

III. FACTORES DE RIESGO ESPECÍFICOS DE LOS VALORES:

(i) Liquidez limitada:

No existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimos.

No existe el compromiso de intervención en la contratación secundaria por parte de ninguna entidad, dando liquidez a los Bonos.

Además, fuera de la Amortización Opcional y en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, en los términos establecidos en los apartados 4.4.3 y 4.9.4 del Documento de Registro, el Fondo no podrá recomprar los Bonos.

(ii) Rentabilidad y duración:

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos, que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores, está sujeto, entre otras, a las estimaciones de tasas de amortización anticipada que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dada la naturaleza variable de los tipos de interés nominales, los impagos y las recuperaciones. El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada de los Activos puede estar influenciada por diversos factores económicos y sociales tales como la evolución de los tipos de interés del mercado, las tasas de impago, las tasas de reembolso, la situación económica y factores sociales de los Deudores, así como la actividad económica general, que suponen que las previsiones sean imposibles.

(iii) Intereses de demora:

Las cantidades aplazadas en concepto de intereses no devengarán intereses de demora en favor de los titulares de los Bonos.

(iv) Consideraciones generales respecto de las Inversiones:

Esta emisión está dirigida exclusivamente a inversores cualificados, tal y como estos son definidos en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005.

Los Bonos son instrumentos financieros de recurso limitado y no existe garantía de que los titulares de los Bonos vayan a recibir la totalidad de las cantidades debidas por el Fondo en cualquier momento bajo los Bonos o de que vayan a recibir rentabilidad por su inversión en los Bonos. Se recomienda a los potenciales inversores que evalúen cautelosamente el presente Folleto y consideren, entre otros, los factores de riesgo contenidos en este apartado antes de tomar la decisión de invertir en los Bonos. Los inversores potenciales también deben asegurarse de que comprenden la naturaleza de los Bonos y hasta qué punto se exponen al riesgo cuando consideren la adecuación de estos Bonos a su inversión teniendo en cuenta sus circunstancias particulares y su condición financiera. Los Gestores Principales Conjuntos no se han comprometido a evaluar la condición financiera de los asuntos del Fondo durante la vigencia de las disposiciones previstas en este Folleto ni a asesorar a ningún inversor o inversor potencial sobre cualquier información de la que los Gestores Principales Conjuntos dispongan pero que no esté incluida en este Folleto.

(v) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos ha sido objeto de evaluación por las entidades de calificación Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited y DBRS Ratings Limited (las "**Agencias de Calificación**").

Las Agencias de Calificación podrán revisar, suspender o retirar las calificaciones finales asignadas a los Bonos en cualquier momento a la vista de cualquier información que llegue a su conocimiento.

Estas calificaciones no son ni podrán ser de ninguna manera interpretadas como una invitación, recomendación o estímulo a los inversores para llevar a cabo

cualquier operación en relación con los Bonos y, en concreto, adquirir, mantener, gravar o vender dichos Bonos.

En general, los inversores europeos se encuentran limitados por el Reglamento 1060/2009 para utilizar a las agencias de calificación crediticia con una finalidad regulatoria, salvo que las calificaciones sean emitidas por una agencia de calificación con sede en la Unión Europea y registrada de acuerdo con el Reglamento 1060/2009 (y siempre que ese registro no haya sido retirado o suspendido). Esta prohibición general también resulta de aplicación en el caso de calificaciones crediticias emitidas por agencias de calificación no pertenecientes a la Unión Europea, salvo que dicha agencia no europea está certificada de acuerdo con lo establecido en el Reglamento 1060/2009 (y tal aprobación o certificación, según sea de aplicación, no haya sido retirada o suspendida). La lista de agencias de calificación registradas y certificadas publicada por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (“**AEVM**”) en su página web, y de acuerdo con lo establecido en el Reglamento 1060/2009 no resulta concluyente para determinar el status de la agencia de calificación incluida en dicha lista, ya que puede haber retrasos entre ciertas medidas de supervisión tomadas respecto a una agencia de calificación en concreto y la publicación de la lista actualizada de la AEVM. Cierta información relativa a las agencias de calificación crediticia y a las calificaciones se encuentra recogida en el presente Folleto.

Adicionalmente a lo anterior, pueden publicarse calificaciones no solicitadas relativas a los Bonos. Si las calificaciones no solicitadas son más bajas que las asignadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, estas calificaciones podrían tener un efecto adverso en el valor de los Bonos.

DOCUMENTO DE REGISTRO

El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobado por la CNMV con fecha 10 de marzo de 2015.

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.

D. Ignacio Ortega Gavara, quien actúa en calidad de Director General de la Sociedad Gestora, en virtud de las facultades que le han sido conferidas expresamente por el Consejo de Administración en su junta celebrada el 21 de enero de 2016, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza, 3. 28033, Madrid, asume la responsabilidad de la información que se contiene en este Documento de Registro.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es la promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. Ignacio Ortega Gavara, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que así sea, la información contenida en el Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).

De conformidad con lo previsto en el apartado 4.4 del presente Documento de Registro, el Fondo es de nueva incorporación y carece de información financiera histórica.

Durante la vida de la operación, los estados financieros serán auditados anualmente durante la vida del Fondo por los auditores de cuentas. El informe de auditoría será presentado ante la CNMV.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 4 de marzo de 2016 en la que acordó la constitución del presente Fondo, designó a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como Auditor de Cuentas del Fondo, con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 259 B, 28046, con C.I.F. número B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número s0242 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Sección 8.054, Folio 75, Hoja M-87.250, Inscripción 1ª.

2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.

Los ingresos y gastos del Fondo serán reconocidos de acuerdo con los principios contables aplicables según 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, tal y como haya sido modificado (“Circular 2/2009”) o según cualesquiera otras normas resulten de aplicación.

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

Las cuentas anuales del Fondo y el correspondiente informe de auditoría serán presentado en el Registro Mercantil anualmente.

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV los estados financieros 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) con vistas a presentarlas en el registro correspondiente.

3. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo específicos del Fondo son los descritos en el apartado I del documento incorporado al comienzo del presente Folleto denominado “FACTORES DE RIESGO”.

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR

4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.

El Emisor es un fondo de titulización establecido de conformidad con la Ley 5/2015, constituido con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por UCI y emitir los Bonos.

4.2 Nombre legal y comercial del Fondo.

El Fondo se constituirá con la denominación FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II. El Fondo también podrá ser denominado como “RMBS Prado II”.

4.3 Registro del Emisor.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo su inscripción en los registros oficiales de la CNMV en España.

El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 10 de marzo de 2016.

La Sociedad Gestora ha decidido que ni la constitución del Fondo ni los Bonos que se emitan con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, haciendo uso de la facultad contenida en el artículo 22.5 de la Ley 5/2015. Ello sin perjuicio de la presentación del Folleto ante la CNMV.

4.4 Fecha de Constitución y periodo de actividad del Fondo, si no son indefinidos.

4.4.1. Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 15 de marzo de 2016.

La Escritura de Constitución podrá ser modificada de conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, esto es: si la Sociedad Gestora cuenta con el consentimiento de (i) todos los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores (excluidos acreedores no financieros), o (ii) la Junta de Acreedores. Los anteriores requisitos (i) y (ii) no serán necesarios si la modificación es de

escasa relevancia, a juicio de la CNMV, hecho que tendrá que ser probado por la Sociedad Gestora.

La Escritura de Constitución también podrá modificarse a solicitud de la CNMV.

La Sociedad Gestora garantiza que el contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con el del Folleto y que aquélla coincidirá con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV como consecuencia del registro de este Folleto.

4.4.2. Periodo de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el día 17 de marzo de 2056 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, sin perjuicio de las estipulaciones de los apartados 4.4.3. y 4.4.4. siguientes.

4.4.3. Liquidación Anticipada del Fondo.

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 el presente apartado, en los siguientes supuestos:

- (i) Si, a la elección de la Sociedad Gestora, las cantidades devengadas y no cobradas por el Fondo sobre los Activos (el “**Saldo Vivo de los Activos**”) (sin incluir los Préstamos Fallidos) sean inferiores al 10% del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, 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 permita una total amortización de todas las cantidades 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 descrito en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional;
- (ii) Obligatoriamente (i) en el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo si han 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 (ii) en el supuesto de que fuere 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 3.7.2 del Módulo Adicional;
- (iii) En la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, o si esa fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior;
- (iv) 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
- (v) En caso de un Amortización Opcional, según el apartado 4.9.4. de la Nota de Valores.

- (vi) Si la Junta de Acreedores aprueba la Liquidación Anticipada del Fondo por mayoría relevante.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada.

4.4.4. Extinción del Fondo.

La extinción del Fondo se producirá:

- (i) por la amortización íntegra de los Activos agrupados en el mismo;
- (ii) por la amortización íntegra de todas las obligaciones del Fondo con sus acreedores;
- (iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3 anterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal;
- (v) cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales de los Bonos antes de la Fecha de Desembolso.
- (vi) si UCI no suscribe, en su caso, el importe de los Bonos de Serie A que no fueran asignados a inversores cualificados.

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas anteriormente, la Sociedad Gestora informará a la CNMV según lo establecido en el apartado 4 del Módulo Adicional e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo.

4.4.5. Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

Con el objeto de que la Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y cualquier la Liquidación Anticipada del Fondo o la Amortización Anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en el apartado 4.4.3 anterior y 4.4.4 (i) a (iv), en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora 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, y deberá ser completada en los 15 siguientes días a la aceptación por la Sociedad Gestora.

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor de 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. La Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades los informes de valoración que juzgue necesarios para la fijación del valor de mercado. 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 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; y/o
- (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 las diferentes obligaciones, en la forma, cuantía y en el orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado 4.4.3 anterior se realizará por el total de los saldos vivos de [todos los Bonos de la Clase A y el saldo vivo del Préstamo Subordinado 1, 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 titular, 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 Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.d) del Módulo Adicional, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.5.b) del Módulo Adicional), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de UCI.

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 el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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, y siempre antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (a) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el presente Documento de Registro que motivaron su extinción, (b) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (c) la distribución de los Fondos Disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional 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 cualquiera de las causas de extinción recogidas en los apartados 4.4.4.(v) y (vi) anteriores (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes de la Fecha de Desembolso o si UCI no suscribe, en su caso, el importe de los Bonos de Serie A que no fueran asignados a inversores cualificados), 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 2 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 Iberclear, a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.

4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.

a) Domicilio del Fondo.

El Fondo carece de domicilio social por carecer de personalidad jurídica. A todos los efectos, se considerará domicilio del Fondo el de la Sociedad Gestora, esto es:

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

Gran Vía de Hortaleza, 3

28033 Madrid

Teléfono: 91 289 32 89

b) Personalidad jurídica del Fondo.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, teniendo el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 20 de la Ley 5/2015, y la Sociedad Gestora será responsable de la constitución, administración y representación legal del mismo,

así como 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.

Además, el Emisor no está obligado y, como resultado de la oferta y venta de las obligaciones, no estará obligado, a registrarse como una “**sociedad de inversión**”, tal y como se define ese término en la Ley de sociedades de inversión de 1940, en su versión modificada (*Investment Company Law of 1940*, la “**Ley de sociedades de inversión**”), con arreglo a la Ley de sociedades de inversión. El Emisor no es en la actualidad, e inmediatamente después de la emisión de las obligaciones no será, un “fondo cubierto”, a los efectos del Artículo 619 de la ley *Dodd-Frank Wall Street Reform and Consumer Protection Act* y el reglamento final emitido el 10 de diciembre de 2013 por el Federal Reserve Board, la Federal Deposit Insurance Corporation, la Office of the Comptroller of the Currency, la Commodities Futures Trading Commission y la Securities Exchange Commission (denominada habitualmente la Norma Volcker). Para alcanzar esta conclusión, aunque pudieran estar disponibles otras exenciones legales o regulatoras con arreglo a la Ley de sociedades de inversión, la Sociedad Gestora se ha basado en la exención de registro que se indica en la Ley de sociedades de inversión y las exclusiones en la Norma Volcker.

c) Legislación conforme a la cual opera y país de constitución.

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) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores (el “**Real Decreto Legislativo 4/2015**”) (iii) 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, (iv) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta (v) el Real Decreto 1310/2005, (vi) la Orden EHA/3537/2005 y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 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 el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad, tal y como ha sido modificado en virtud del Reglamento Delegado (UE) núm. 486/2012, de 30 de marzo, de la Comisión, así como por el Reglamento Delegado (CE) núm. 862/2012, de 4 de junio de 2012, de la Comisión.

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización es el contenido en el el Artículo 7.1.i) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“**Ley 27/2014**”); el Artículo 61 k) del Reglamento del Impuestos sobre Sociedades, promulgado mediante el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio; el Artículo 20.Uno.18 de la Ley 37/1992 del Impuesto sobre el Valor Añadido, de 28 de diciembre, modificada mediante la Ley 28/2014, de 27 de noviembre; el Artículo 45.I.B).15 y 20.4 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre

Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre. En resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) El Fondo está exento del concepto “Operaciones Societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Artículo 45.I.B.20.4 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) por su constitución. El Fondo es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo, y tributando al tipo general vigente en cada momento, y que, en la actualidad se encuentra fijado en el 28%, y será del 25% en periodos tributarios posteriores a 2016.

En este sentido, la norma 13ª de la Circular 2/2009, en su redacción dada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, ambas de la CNMV, determina los criterios de acuerdo con los que los fondos de titulización deberán efectuar las correspondientes correcciones valorativas por deterioro de valor de los activos financieros. El Artículo 13.1 de la Ley 27/2014, aplicable a los periodos tributarios que se inician a partir del 1 de enero de 2015, indica que el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades se aplicará a las circunstancias que determinen la deducibilidad de los ajustes de valor realizados por cuenta de las pérdidas en el valor de los títulos de deuda valorados al coste amortizado e incluidos en fondos de valores respaldados por hipotecas y fondos de valores respaldados por activos.

De conformidad con el Artículo 16.6 de la Ley 27/2014, en vigor desde enero de 2015, la limitación en la deducibilidad fiscal de los gastos financieros no será aplicable al Fondo.

- (ii) El rendimiento de los CTH que constituye ingresos del Fondo no estará sujeto a ninguna retención de impuestos.
- (iii) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (iv) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos dependiendo de si el inversor es empresario o no a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido estará o bien “no sujeta” o “exenta”, según cada caso, del Impuesto sobre el Valor Añadido (Artículo 20.1.18 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (Artículo 45.I.B.15 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).
- (v) La transmisión al fondo de los CTH es una operación sujeta y exenta de Impuesto sobre el Valor Añadido e Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados.
- (vi) El Fondo debe cumplir las obligaciones generales de información, así como aquellas estipuladas en los artículos 42, 43 y 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

El Emisor es un fondo de titulización y, como tal, su principal actividad consiste en adquirir de UCI los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios y la emisión de los Bonos.

Los ingresos por intereses y reembolso de los Préstamos Hipotecarios percibidos por el Fondo se destinarán trimestralmente, en cada Fecha de Pago, al pago de interés y reembolso de principal de los Bonos y del Préstamo Subordinado 1 conforme al Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Asimismo, el Fondo concertará, representado por la Sociedad Gestora, una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad y regularidad en el pago de los Bonos y del Préstamo Subordinado 1, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Activos y el de los Bonos y del Préstamo Subordinado 1 y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Préstamos Hipotecarios y las características financieras de los Bonos.

5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.

- a) **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.** interviene como Sociedad Gestora del Fondo; como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de la relación con las autoridades supervisoras y con los operadores de mercado, como asesor legal y financiero respecto de la estructura de la operación y como depositario del Título Múltiple.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, con domicilio social en Calle Gran Vía de Hortaleza, 3. 28033, Madrid, y C.I.F. nº A-80481419; en el apartado 6 del Documento de Registro se incluye una breve descripción de la sociedad, así como en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, inscripción 1ª. También está registrada en el registro especial de la CNMV, con el número 1.

La Sociedad Gestora no tiene asignada calificación por ninguna agencia de calificación.

- b) **UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO** interviene como entidad Cedente de los Préstamos Hipotecarios, emisor de los CTH, suscriptor de cualesquiera Bonos de la Clase A que no hayan sido suscritos por inversores cualificados y contraparte del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado 1 y en el Contrato de Préstamo Subordinado 2.

UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO es un establecimiento de crédito financiero español cuya dirección se encuentra en Madrid, en C/ Retama 3, 28045, y existe

una breve descripción de esta entidad en el apartado 3.5 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. EFC está inscrita en el Registro Mercantil de Madrid Tomo 11266, folio 164, Sección 8 nº M-67739, Insc. 344 e inscrita en el Registro de Entidades Financieras de Crédito de Banco de España con el nº 8512.

UCI no tiene asignada calificación por ninguna agencia de calificación.

- c) **BANCO SANTANDER, S.A.** (“**Santander Global Banking & Markets**” o “**SGCB**”), interviene como Coordinador Conjunto, como Gestor Principal Conjunto y como Facilitador Administrador de Apoyo.

En calidad de Coordinador Conjunto, realiza las funciones siguientes, según los términos establecidos por el Artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005:

- Recibir el mandato de la Sociedad Gestora para dirigir las operaciones relativas al diseño de las condiciones financieras, temporales y comerciales de la emisión, así como para la coordinación de las relaciones con las autoridades de supervisión y con los suscriptores.

BANCO SANTANDER, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Santander en Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), C.I.F. A-39000013 y C.N.A.E. (Certificado Nacional de Actividad Económica) 651.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo de Banco Santander, S.A., asignadas por las agencias de calificación, son las siguientes:

- Fitch Ratings España, S.A.U.: A- (largo plazo) (confirmada en mayo de 2015) y F2 (corto plazo) (confirmada en mayo 2015) con previsión estable.
- Standard & Poor’s Credit Markets Services Europe Limited, Sucursal en España: A- (largo plazo) (confirmada en octubre de 2015) y A3 (corto plazo) (confirmada en octubre de 2015) con previsión estable.
- Moody’s Investors Service España, S.A. Ltd.: A3 (largo plazo) (confirmada en febrero de 2016) y P-2 (corto plazo) (confirmada en febrero de 2016) con previsión estable.
- DBRS Rating Limited: A (alta) (largo plazo) (confirmada en julio de 2015) y R-1 (baja) (corto plazo) (confirmada en julio de 2015), con previsión estable.
- Scope Ratings AG: A+ (largo plazo) (confirmada en febrero de 2015) y S-1 (corto plazo) (confirmada en febrero de 2015), con una perspectiva estable.

- d) **BNP PARIBAS, London Branch** (“**BNP Paribas, London Branch**”) interviene como Coordinador Conjunto y como Gestor Principal Conjunto.

En calidad de Coordinador Conjunto, realiza la misma función que SGCB que se describe en el apartado c) anterior.

BNP Paribas es una sociedad anónima francesa (*société anonyme*) con licencia para realizar operaciones bancarias con arreglo al Código Monetario y Financiero francés, Libro V, Título 1º (*Code Monétaire et Financier, Livre V, Titre 1er*) que rige sobre las instituciones del sector bancario, con domicilio social en 16 boulevard

des Italiens, 75009 París, Francia, que actúa a través de su Sucursal de Londres, en 10 Harewood Avenue, Londres NW1 6AA, Reino Unido.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo de BNP Paribas, otorgadas por las agencias de calificación, son las siguientes:

- Fitch Ratings Limited: A+ (largo plazo) y F-1 (corto plazo) previsión estable (confirmada el 8 de diciembre de 2015).
- Standard & Poor's Rating Services, una división de Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited: A+ (largo plazo) y A-1 (corto plazo) previsión negativa (confirmada el 2 de diciembre de 2015).
- Moody's Investors Service Limited: A1 (largo plazo) y P-1 (corto plazo) previsión estable (confirmada el 28 de mayo de 2015).
- Scope Ratings AG: A+ (largo plazo) y S-1 (corto plazo) (confirmada el 4 de septiembre de 2015) con previsión estable.

- e) **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Spanish Branch** (“**BP2S**”) interviene como Agente de Pagos y contraparte del Fondo en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).

BP2S es una entidad de crédito constituida y registrada en Madrid en Calle Ribera del Loira 28, 28042 Madrid y con C.I.F. nº W-0012958-E.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo de BP2S, otorgadas por las agencias de calificación, son las siguientes:

- Fitch Ratings Limited: A+ (largo plazo) y F-1 (corto plazo) previsión estable (confirmada el 8 de diciembre de 2015).
- Standard & Poor's Rating Services, una división de Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited: A+ (largo plazo) y A-1 (corto plazo) previsión negativa (confirmada el 2 de diciembre de 2015).
- Moody's Investors Service Limited: A1 (largo plazo) y P1 (corto plazo) previsión estable (confirmada el 28 de mayo de 2015).

- f) **STANDARD & POOR'S CREDIT MARKET SERVICES EUROPE LIMITED** (“**S&P**” o “**Standard & Poors**”) interviene como agencia de calificación de crédito que otorga la calificación a los Bonos.

Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited, Sucursal en España es la Sucursal en España de la firma inglesa Standard & Poor's Credit Market Services Europe Limited, afiliada a, y en funcionamiento de conformidad con la metodología, las normas y el control de calidad de, Standard & Poor's Rating Services; con domicilio social en Paseo de la Castellana 7, 6ª Planta, 28046, Madrid y Número de Identificación Fiscal W8261162E.

- g) **DBRS RATINGS LIMITED.** (“**DBRS**”) interviene como agencia de calificación de crédito de los Bonos.

Moody's es una agencia de calificación con domicilio social en Minister Court 10th Floor, Mincing Lane, Londres, EC3R 7AA, Reino Unido.

Las agencias de calificación que se mencionan más arriba fueron registradas y autorizadas por la Autoridad Europea de Valores y Mercados (“AEVM”), el 31 de octubre de 2011, como agencias de calificación de crédito en la Unión Europea, de conformidad con las condiciones del Reglamento de la Comunidad Europea número 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre las agencias de calificación crediticia.

- h) **CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P.** interviene como asesor jurídico de la estructura de la operación, y ha revisado el régimen tributario aplicable al Fondo, según lo indicado en el apartado 4.5 d) del Documento de Registro.

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en España, con C.I.F. nº B-59942110, y con domicilio social en Paseo de Gracia, 111, 08008 Barcelona, inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona, Tomo 37673, Folio 30, Sección 8, Hoja 23850.

- i) **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L.** interviene como auditora del Fondo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. es una empresa de auditoría con domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana 259 B, titular de C.I.F. nº B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242.

- j) **DELOITTE, S.L.** interviene como revisora de la cartera cedible del Fondo.

Deloitte, S.L. es una empresa de auditoría con domicilio social en Madrid, en Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1, titular de C.I.F. nº B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0692.

- k) **DLA PIPER INTERNATIONAL LLP** interviene como asesor jurídico de los Gestores Principales Conjuntos, y ha revisado el régimen tributario aplicable al Fondo, según lo contenido en el apartado 4.5 d) del Documento de Registro.

DLA PIPER INTERNATIONAL LLP es una sociedad comanditaria de responsabilidad limitada (*limited liability partnership*) que opera en España a través de una sociedad de responsabilidad limitada con C.I.F. nº B-83386029, domicilio social en Paseo de la Castellana 35, Madrid, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 17920, Folio 162, Hoja M-309428.

A los efectos del Artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es parte de GRUPO SANTANDER.

Banco Santander, S.A. y BNP Paribas participan con un 50% cada una en UCI, S.A., que a su vez es la sociedad matriz de su filial controlada al 100%, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO.

No se conoce ninguna otra relación de propiedad directa o indirecta o relación de control distintas a aquellas mencionadas en este apartado, en lo que respecta a las personas jurídicas que participan en la operación de titulización.

6. ORGANISMOS ADMINISTRATIVO, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA

6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora

De acuerdo con la Ley 5/2015, los Fondos de Titulización carecen de personalidad jurídica propia, encomendándose a las sociedades gestoras de fondos de titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II.

a) Razón y domicilio social.

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033 Madrid.
- Código de identificación fiscal: A-80481419
- C.N.A.E. (Código nacional de actividades económicas): N° 8199

b) Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, así como datos relativos a las autorizaciones administrativas e inscripción en la CNMV.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada, con la fecha 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 1 de diciembre de 1992. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Asimismo, se halla inscrita en el registro especial de la CNMV, 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, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. 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. Tal modificación fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora cambió su denominación social en varias ocasiones, siendo su denominación actual “SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”, adoptado en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, el 8 de marzo de 2004, con el número 622 de su protocolo. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el Tomo 4.789, Folio 93, Página M-78.658, Entrada 30.

La Sociedad Gestora también cambió su domicilio social a Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), en virtud de escritura pública autorizada

por el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, el 2 de julio de 2004, con el número 1.902 de su protocolo.

La Sociedad Gestora modificó sus Estatutos para asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid D. José María Mateos Delgado, el 20 de diciembre de 2013, con el número 3.070 de su protocolo.

Finalmente, la Sociedad Gestora cambió su domicilio social al actual, en virtud de escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, el 27 de enero de 2016, con el número 246 de su protocolo.

La duración de la Sociedad Gestora es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas en que las disposiciones legales y estatutarias, en su caso, establezcan la disolución.

c) Breve descripción de las principales actividades de la Sociedad Gestora.

De acuerdo con las exigencias legales, el Artículo segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora establece que: *“la sociedad tendrá por objeto exclusivo la constitución, administración y representación legal de (i) Fondos de Titulización Hipotecaria, en los términos del artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; (ii) Fondos de Titulización de Activos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12, punto 1, 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; y (iii) Fondos de Activos Bancarios (FAB) de conformidad con los términos del Capítulo IV del Real Decreto 1559/2012 de 15 de noviembre, por el que se establece el régimen jurídico de las sociedades de gestión de activos. Le corresponderá en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los Fondos que administre y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos, así como el desarrollo de las demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente en materia de fondos de titulización y fondos de activos bancarios.”*

El 27 de marzo de 2014, el Comité Ejecutivo de la CNMV autorizó la modificación del Artículo 2 de los Estatutos de Santander de Titulización S.G.F.T. S.A. con el objeto de ratificar su autorización para asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios, según se establece actualmente en el mencionado artículo. Esta modificación en los Estatutos fue aprobada por la junta de socios de la Sociedad Gestora el 13 de diciembre de 2013. El acuerdo de la junta de socios se presentó ante el correspondiente Registro Mercantil, y el registro fue realizado por el Registrador correspondiente el 2 de junio de 2014, en el Tomo 4.789, Folio 116, Sección 8, Hoja número M-78658, Inscripción 58.

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 31 de diciembre de 2015 es el siguiente:

FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS						
FONDO	Serie	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO DE INTERÉS POR SERIE	AGENCIA DE CALIFICACIÓN	FECHA DE CONSTITUCIÓN	SALDO INICIAL DE ACTIVOS
FTA UCI 7	Serie A	39.753.651,36 €	Euribor 3M + 0.250%	S&P / Moody's	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	3.412.500,50 €	Euribor 3M + 0.700%			
Total		43.166.151,86 €				
FTA UCI 8	Serie A	59.527.011,47 €	Euribor 3M + 0.220%	S&P / Moody's	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	4.499.999,46 €	Euribor 3M + 0.600%			
Total		64.027.010,93 €				
FTA UCI 9	Serie A	163.827.235,52 €	Euribor 3M + 0.265%	S&P / Moody's	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	12.148.582,50 €	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	2.679.834,72 €	Euribor 3M + 1.20 %			
Total		178.655.652,74 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	285.846.045,12 €	Euribor 3M + 0.18%	S&P / Moody's	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	53.400.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.95%			
Total		442.446.045,12 €				
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	0,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	71.380.383,30 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00 €	Euribor 3M + 1.50%			
Total		188.380.383,30 €				
FTA UCI 11	Serie A	177.154.541,97 €	Euribor 3M + 0.14%	S&P	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00 €	Euribor 3M + 0.75%			
Total		206.054.541,97 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 1	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.02%	S&P / Fitch	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	0,00 €	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	0,00 €	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	162.235.302,35 €	Euribor 3M + 0.59%			
Total		162.235.302,35 €				
FTA UCI 14	Serie A	422.537.242,75 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P / Fitch	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00 €	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00 €	Euribor 3M + 0.58%			
Total		495.037.242,75 €				
FTA UCI 15	Serie A	501.070.967,72 €	Euribor 3M + 0.14%	S&P / Fitch	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00 €	Euribor 3M + 0.58%			
Total		612.070.967,72 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	554.382.466,77 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P / Moody's	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	51.800.000,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.599.549,85 €	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00 €	Euribor 3M + 1.00%			
Total		725.482.016,62 €				
FTA UCI 16	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.06%	S&P / Fitch	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	720.113.472,40 €	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00 €	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00 €	Euribor 3M + 2.30%			
Total		862.313.472,40 €				
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P / Moody's Fitch	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	43.418.771,76 €	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
Total		101.718.771,76 €				
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	0,00 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P / Moody's	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	290.181,27 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00 €	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00 €	Euribor 3M + 1.00%			
Total		88.690.181,27 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.05%	Fitch/ Moody's	14/12/2006	2.900.000.000,00 €
	Serie A2	0,00 €	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	40.398.802,57 €	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00 €	Euribor 3M + 2.10%			
Serie F	53.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%				
Total		182.598.802,57 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	204.635.027,26 €	Euribor 3M + 0,06%	Fitch/ Moody's	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	730.193.002,00 €	Euribor 3M + 0,14%			
	Serie A3	199.144.077,10 €	Euribor 3M + 0,20%			
	Serie B	79.200.000,00 €	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00 €	Euribor 3M + 2,10%			
	Serie F	22.400.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%			
Total		1.383.072.106,36 €				
FTA UCI 17	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.10%	S&P / Fitch	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	653.630.429,94 €	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00 €	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%			
Serie D	15.400.000,00 €	Euribor 3M + 2.25%				
Total		769.830.429,94 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.08%	S&P / Moody's Fitch	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
	Serie A2	45.428.580,00 €	Euribor 3M + 0.17%			
	Serie A3	19.373.874,25 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.65%			
Serie E	45.500.000,00 €	Euribor 3M + 2.30%				
Serie F	45.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%				
Total		382.802.454,25 €				
FTA PITCH	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P / Moody's	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
Total		1.200.000.000,00 €				
FTA UCI 18	Serie A	762.697.322,80 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00 €	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	23.000.000,00 €	Euribor 3M + 2.20%			
Total		845.197.322,80 €				
FTA SANTANDER 2	Pagarés	1.000.000.000,00 €		S&P Fitch	27/11/2008	3.000.000.000,00 €
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 7	Serie A	878.728.896,00 €	Euribor 3M + 0.65%	Moody's DBRS	22/07/2011	2.096.100.000,00 €
	Serie B	360.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,30%			
	Serie C	63.600.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%			
Total		1.302.328.896,00 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 8	Serie A	393.420.224,00 €	Euribor 3M + 0.65%	Moody's DBRS	15/12/2011	2.000.000.000,00 €
	Serie B	160.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,00%			
	Serie C	28.100.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%+Parte extra			
Total		581.520.224,00 €				

SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 12-1	Serie A	93.913.227,50 €	Tipo Fijo 3,00%	Moody's Fitch	20/11/2012	500.000.000,00 €
Total		93.913.227,50 €				
F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 9	Serie A Serie B Serie C	384.224.654,10 € 177.800.000,00 € 28.600.000,00 €	Euribor 3M + 0.30% Euribor 3M + 0.40% Euribor 3M + 0.50%+Parte extra	Moody's DBRS	25/06/2013	767.000.000,00 €
Total		590.624.654,10 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 13-1	Serie A	207.861.798,60 €	Tipo Fijo 3,00%	Moody's Fitch	16/10/2013	500.000.000,00 €
Total		207.861.798,60 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 6	Serie A Serie B Serie C	76.143.535,50 € 105.400.000,00 € 68.000.000,00 €	Euribor 3M +1.50% Euribor 3M +1.60% Euribor 3M +0.50%	S&P DBRS	19/11/2013	340.000.000,00 €
Total		249.543.535,50 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 9	Serie A Serie B	203.378.604,34 € 168.300.000,00 €	Euribor 3M +0.75% Euribor 3M +0.80%	S&P DBRS	20/05/2014	500.000.000,00 €
Total		371.678.604,34 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 1	Serie A Serie B Serie C	786.750.117,78 € 359.300.000,00 € 59.800.000,00 €	Euribor 3M +0.90% Euribor 3M +1.30% Euribor 3M +0.65%	Moody's DBRS	23/06/2014	1.495.000.000,00 €
Total		1.205.850.117,78 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 2	Serie A Serie B Serie C	2.088.106.483,65 € 655.100.000,00 € 142.400.000,00 €	Euribor 3M +0.30% Euribor 3M +0.40% Euribor 3M +0.50%	Moody's DBRS	14/07/2014	3.450.000.000,00 €
Total		2.885.606.483,65 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 3	Serie A Serie B Serie C	4.474.810.550,00 € 1.568.400.000,00 € 313.600.000,00 €	Euribor 3M +0.58% Euribor 3M +0.63% Euribor 3M +0.65%	Moody's DBRS	17/11/2014	7.475.000.000,00 €
Total		6.356.810.550,00 €				
F.T.A. SCS AUTO 2014-1	Serie A Serie B Serie C Serie D Serie E	703.000.000,00 € 27.400.000,00 € 15.200.000,00 € 14.400.000,00 € 38.000.000,00 €	Tipo fijo 2,00% Tipo fijo 2,50% Tipo fijo 3,50% Tipo fijo 5,00% Tipo fijo 5,00%	Fitch DBRS	26/11/2014	798.000.000,00 €
Total		798.000.000,00 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 10	Serie A Serie B Serie C	914.382.605,70 € 893.000.000,00 € 760.000.000,00 €	Euribor 3M +0.35% Euribor 3M +0.60% Euribor 3M +0.65%	Moody's DBRS Scope Ratings	28/11/2014	4.560.000.000,00 €
Total		2.567.382.605,70 €				
F.T.A. RMBS PRADO 1	Serie A	325.204.448,40 €	Euribor 3M +0.90%	Moody's S&P	28/05/2015	450.000.000,00 €
Total		325.204.448,40 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 4	Serie A Serie B Serie C	2.227.274.308,00 € 590.000.000,00 € 147.500.000,00 €	Euribor 3M+0.60% Euribor 3M+0.63% Euribor 3M+0.65% + Parte Extra	DBRS S&P Scope Ratings	26/06/2015	2.950.000.000,00 €
Total		2.964.774.308,00 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 11	Serie A Serie B Serie C	1.122.812.875,97 € 893.700.000,00 € 178.800.000,00 €	Euribor 3M+0.25% Euribor 3M+0.50% Euribor 3M+0.65% + Parte Extra	DBRS Moody's	19/05/2015	3.575.000.000,00 €
Total		2.195.312.875,97 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 5	Serie A Serie B Serie C	1.013.600.000,00 € 261.400.000,00 € 63.700.000,00 €	Euribor 3M+0.60% Euribor 3M+0.63% Euribor 3M+0.65% + Parte Extra	DBRS S&P Scope Ratings	15/12/2015	1.338.700.000,00 €
Total		1.338.700.000,00 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 12	Serie A Serie B Serie C	2.100.000.000,00 € 700.000.000,00 € 140.000.000,00 €	Euribor 3M+0.30% Euribor 3M+0.50% Euribor 3M+0.65% + Parte Extra	DBRS Moody's Scope Ratings	10/12/2015	2.940.000.000,00 €
Total		2.940.000.000,00 €				
TOTAL FTA		36.908.891.186,25 €				72.937.000.010,22 €

FONDOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA						
FONDO	SERIE	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO DE INTERÉS POR SERIE	AGENCIA DE CALIFICACIÓN	FECHA DE CONSTITUCIÓN	SALDO INICIAL DE ACTIVOS
FTH HIPOTEBANSA XI	Serie A Serie B	146.494.681,60 € 9.082.688,44 €	Euribor 3M + 0.24% Euribor 3M + 0.45%	S&P / Moody's	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
Total		155.577.370,04 €				
FTH UCI 10	Serie A Serie B	126.513.996,00 € 8.075.361,00 €	Euribor 3M + 0.16% Euribor 3M + 0.50%	S&P	14/05/2004	700.000.000,00 €
Total		134.589.357,00 €				
FTH UCI 12	Serie A Serie B Serie C	252.455.188,16 € 8.999.999,92 € 23.800.000,04 €	Euribor 3M + 0.15% Euribor 3M + 0.27% Euribor 3M + 0.60%	S&P	30/05/2005	900.000.000,00 €
Total		285.255.188,12 €				
TOTAL FTH		575.421.915,16 €				2.662.000.000,00 €
TOTAL (FTH+FTA)		37.484.313.101,41 €				75.599.000.010,22 €

d) Capital social.

(i) Importe nominal suscrito y desembolsado:

El capital social de la Sociedad Gestora es de novecientos un mil seiscientos cincuenta euros (901.650 €), representado por quince mil (15.000) acciones nominativas de sesenta con once euros (60,11 €) nominales cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al quince mil (15.000), ambos inclusive, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas.

(ii) Clases de acciones:

Todas las acciones son de la misma clase y confieren idénticos derechos políticos y económicos.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá cumplir con los nuevos requisitos del artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015, en el plazo de 18 meses desde la entrada en vigor de dicha ley (esto es, antes del 28 de abril de 2015).

e) Órganos administrativos, de gestión y de supervisión.

La Sociedad Gestora es una entidad registrada en la CNMV y supervisada por ésta.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital y en la Ley 5/2015, en relación con el objeto social.

(i) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas, tal y como se acordó en la Junta General Extraordinaria de 21 de enero de 2016:

- Presidente: D. José García Cantera
- Consejeros: D. Ignacio Ortega Gavara
- D. José Antonio Soler Ramos
- Dña. Ana Bolado Valle
- D. Adolfo Ramírez Morales
- D. Francisco Galiana Guiu
- D. Javier Antón San Pablo
- Dña. Marta Elorza Trueba
- D. Pablo Roig García-Bernalt

Secretaria no Consejera: Dña. María José Olmedilla González

(ii) Dirección General

El Director General de la Sociedad Gestora es D. Ignacio Ortega Gavara.

(iii) Actividades principales de las personas citadas en el apartado (i) anterior desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo

Nombre	Actividad realizada	Tipo de régimen de prestación de la actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada	Cargos o funciones ostentados en Banco Santander	Cargos o funciones en Santander Consumer
José García Cantera	Banca	Por cuenta ajena	Santander Investment, SA	Presidente	Director General	

Nombre	Actividad realizada	Tipo de régimen de prestación de la actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada	Cargos o funciones ostentados en Banco Santander	Cargos o funciones en Santander Consumer
	Banca		Bank Zachodni WBK, SA	Miembro de la Junta de Supervisión		
	Banca		Banco Santander, SA	Consejero		
	Energía		Operador del Mercado Ibérico de Energía Polo Español, SA	Consejero		
Javier Antón San Pablo	Banca	Por cuenta ajena	Santander Consumer Bank, SpA.	Consejero		Director
			Santander Consumer Bank, AS	Consejero		
			Santander Benelux, SA/NV	Presidente		
			Santander Consumer UK plc	Director		
Marta Elorza Trueba	Banca	Por cuenta ajena			Directora General Adjunta	
Adolfo Ramírez Morales	Banca	Por cuenta ajena	Sistema 4B	Consejero	Director General Adjunto	
			Aegon Santander Vida Seguros y Reaseguros, SA	Consejero		
			Aegon Santander Generales Seguros y Reaseguros, SA	Consejero		
			Fondo Advance	Presidente		
Francisco Galiana Guiu	Banca	Por cuenta ajena	Santander Investment, SA	Consejero	Director	
José Antonio Soler Ramos	Intermediación financiera	Por cuenta ajena	Santander Perpetual, SAU	Presidente	Subdirector General	
			Santander Commercial Paper, SAU			
			Santander US Debt, SAU			
			Santander Issuances, SAU			
			Santander International Debt, SAU	Consejero		
			Santander Benelux, SA/NV			
Open Bank, SA						
Ana Bolado Valle	Banca	Por cuenta ajena			Subdirectora General	
Jesús Fuentes Colella	Banca	Por cuenta ajena			Director General Adjunto	
Pablo Roig Garcia-Bernalt	Intermediación Financiera	Por cuenta ajena	Santander Commercial Paper, SAU	Consejero	Director	
			Santander Emisora150, SAU			
			Santander Finance Capital, SAU			
			Santander Finance Preferred, SAU			
			Santander International Debt, SAU			
			Santander Issuances, SAU			
			Santander US Debt, SAU			

Nombre	Actividad realizada	Tipo de régimen de prestación de la actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada	Cargos o funciones ostentados en Banco Santander	Cargos o funciones en Santander Consumer
			Santander Perpetual, SAU			

Las personas citadas en este apartado 6.1.e) no son titulares, directa o indirectamente, de ninguna acción, obligación convertible u otros valores que confieran a su titular un derecho a adquirir acciones de la Sociedad Gestora.

La dirección profesional de todas las personas citadas en este apartado 6.1.e) es la siguiente:

Santander Titulización, S.G.F.T., S.A.
Gran Vía de Hortaleza, 3
28033 Madrid

f) Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna.

g) Litigios y contenciosos significativos.

A la fecha de verificación del presente Folleto, la Sociedad Gestora no se encuentra inmersa en ninguna situación de naturaleza concursal y no existen litigios ni contenciosos significativos que puedan afectar a su situación económico financiera o, en un futuro, a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto.

h) Información económica de la Sociedad Gestora:

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

A continuación se proporcionan los datos del balance auditado y de la cuenta de resultados correspondientes a los ejercicios fiscales 2014 y 2015:

Balance auditado a 31 de diciembre de 2014 y 2015 (en miles de euros):

ACTIVO	31/12/13	31/12/14	31/12/2015
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	-	-	-
Inmovilizaciones materiales	-	-	-
Total inmovilizado	-	-	-
ACTIVO FIJO:			
Fianzas a largo plazo	19	19	19
Total activo fijo	19	19	19
ACTIVO CIRCULANTE:			
Deudores	396	452	335
Préstamos a empleados	36	25	26
Otros deudores	360	427	309
Inversiones financieras temporales	-	-	-
Hacienda Pública	-	-	-
Tesorería	9.987	9.998	13.017
Ajustes por periodificación	880	1.031	761
Total activo circulante	11.263	11.481	14.113
TOTAL ACTIVO	11.282	11.500	14.132

PASIVOS	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	902	902	902
Reservas	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.553	1.400	1.538
Total fondos propios	2.637	2.484	2.622
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Deudas con empresas del Grupo	7.679	8.344	8.897
	7.679	8.344	8.897
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Hacienda Pública	710	636	3.364
Otras deudas	30	13	12
Deudas con empresas del Grupo	3	3	-
Pagos anticipados y gastos devengados	223	20	237
Dividendo a pagar	-	-	-
Total acreedores a corto plazo	966	672	2.613
TOTAL PASIVOS	11.282	11.500	14.132

En lo que a Deudas con empresas del Grupo se refiere, este importe corresponde al Impuesto de Sociedades asignado por el Grupo a la Sociedad Gestora. Por tanto, no debe considerarse como una deuda bancaria.

Cuentas de resultados auditadas a 31 de diciembre de 2014 y 2015 (en miles de euros):

	31/12/2013	31/12/2014	31/12/2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	7.544	7.186	8.732
Otros ingresos de explotación	25	2	247
Gastos de personal	-1.050	-1.092	-1.050
Otros gastos de explotación	-4.299	-4.094	-5.237
Amortización del inmovilizado	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.220	2.002	2.692
Ingresos financieros	-	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	-	-	-
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.220	2.002	2.692
Impuestos sobre beneficios	-667	-602	-1.154
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.553	1.400	1.538
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.553	1.400	1.538

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA

- a) La titularidad de las acciones de la Sociedad Gestora está distribuida entre las sociedades que a continuación se relacionan, con indicación de la cuota de

participación en el capital social de la Sociedad Gestora que corresponde a cada una de ellas:

ACCIONISTAS	% CAPITAL SOCIAL
Santander Investment, S.A.	19%
Banco Santander, S.A.	81%

b) Descripción del carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

A los efectos del Artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

De conformidad con el artículo 29.1.i) de la Ley 5/2015, La Sociedad Gestora cumple el Código General de Conducta, que se encuentra disponible en su página web (www.santander.com) y el Código de Conducta del Grupo Santander en los Mercados de Valores.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

8.1 La Sociedad Gestora declara que a la fecha de registro del presente Documento de Registro, el Fondo no ha sido todavía constituido y, por tanto, no ha iniciado sus operaciones ni se ha realizado ningún estado financiero del mismo.

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 100.000 €.

No aplicable.

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS

9.1 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

No aplicable.

9.2 Información procedente de un tercero.

No aplicable.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA

Estarán a disposición del público los siguientes documentos (o copia de los mismos) durante el periodo de validez del presente Documento de Registro:

- (a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución en vigor de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado 1, el Contrato de Préstamo Subordinado 2, el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, el Contrato de Agencia de Pagos y el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción.**
- (e) **Informe del auditor sobre la cartera de Préstamos Hipotecarios** concedidos por UCI, de la cual se tomarán los Activos objeto de la cesión al Fondo, según lo emitido por Deloitte.
- (f) **Certificado del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**, en su reunión celebrada el 21 de enero de 2016, en la cual se acordó, entre otras cosas, la constitución del Fondo, la suscripción de los CTH cedidos por UCI y la emisión de los Bonos.
- (g) **Certificado de acuerdo complementario del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**, en su reunión de 4 de marzo de 2016, en el cual se designó a PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como Auditores del Fondo.
- (h) **Certificado del Socio Único de UCI** en su reunión celebrada el 4 de noviembre de 2015.
- (i) **Las cartas que divulgan las calificaciones provisionales y las cartas de divulgación de las calificaciones definitivas** por parte de S&P y DBRS.
- (j) **Los Estados Financieros Anuales y el informe del auditor de la Sociedad Gestora.**
- (k) **La escritura notarial que dé fe de la amortización de los Bonos emitidos**, cuando se produzca.

Una copia de todos los documentos anteriores podrá ser consultada en el domicilio social de la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores salvo los contenidos en los apartados a), d) y i) podrá ser consultada en la CNMV en la calle Edison nº 4, de Madrid y en Paseo de Gracia nº 19, 4º planta, Barcelona.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público, en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), en la página web de AIAF (www.aiaf.es). Adicionalmente, la información

anual y trimestral requerida en el artículo 35 de la Ley 5/2015 será publicada en la página web de la CNMV:

La Escritura de Constitución estará también a disposición el público en Iberclear.

Igualmente, este Folleto, la Escritura de Constitución y los informes anuales y trimestrales anteriormente mencionados se podrán consultar en la página web de la Sociedad Gestora (www.santanderdetitulización.com).

NOTA DE VALORES

La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la CNMV con fecha 10 de marzo de 2015.

1. PERSONAS RESPONSABLES

1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

D. Ignacio Ortega Gavara, quien actúa en calidad de Director General de la Sociedad Gestora, en virtud de las facultades que le han sido conferidas expresamente por el Consejo de Administración en su junta celebrada el 21 de enero de 2016, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, Madrid, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.

D. Ignacio Ortega Gavara, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional es, según su leal saber y entender, conforme a los hechos y no contiene ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO

Los factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión y de los valores son los descritos respectivamente en los apartados II y III del documento incorporado al comienzo del presente Folleto bajo la rúbrica “FACTORES DE RIESGO”.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL

Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión

La identidad de las personas jurídicas que participan en la oferta, y la participación directa o indirecta en el control por las mismas, se explican en el apartado 5.2 del Documento de Registro. El interés de estas personas, como participantes en la oferta de la emisión de los Bonos, es el siguiente:

- a) **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.** interviene como Sociedad Gestora del Fondo, como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación y de la relación con las autoridades supervisoras y los operadores de mercado, como asesor financiero de la estructura de la operación y como depositario del Título Múltiple.
- b) **UCI, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO** interviene como Cedente de los Préstamos Hipotecarios, emisor de los CTH, suscriptor de cualesquiera Bonos de la Clase A que no hayan sido suscritos por inversores cualificados y contraparte del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado 1 y en el Contrato de Préstamo Subordinado 2.
- c) **BANCO SANTANDER, S.A.** interviene como Coordinador Conjunto, como Gestor Principal Conjunto y como Facilitador Administrador de Apoyo.
- d) **BNP PARIBAS, London Branch** interviene como Coordinador Conjunto y como Gestor Principal Conjunto.

- e) **BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Spanish Branch** interviene como Agente de Pagos y contraparte del Fondo en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado (Cuenta de Tesorería).
- f) **STANDARD & POOR'S CREDIT MARKET SERVICES EUROPE LIMITED** interviene como agencia de calificación de crédito que califica los Bonos.
- g) **DBRS RATINGS LIMITED.** interviene como agencia de calificación de crédito que otorga la calificación a los Bonos.
- h) **CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P.** interviene como asesor jurídico de la estructura de la operación, y ha revisado el régimen tributario aplicable al Fondo, según lo indicado en el apartado 4.5 d) del Documento de Registro.
- i) **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L.** interviene como auditora del Fondo.
- j) **DELOITTE, S.L.** interviene como revisor de la cartera cedible del Fondo.
- k) **DLA PIPER INTERNATIONAL LLP** interviene como asesor jurídico de los Gestores Principales Conjuntos, y ha revisado el Folleto y la estructura de la operación de acuerdo con los intereses de los Gestores Principales Conjuntos. .

Banco Santander, S.A. y BNP Paribas participan con un 50% cada una en UCI, S.A., que a su vez es la sociedad matriz de su filial controlada al 100%, UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC.

La Sociedad Gestora no conoce ningún otro derecho o participación económicos significativos de las entidades antedichas que participan en la emisión, salvo aquellos estrictamente profesionales y que se derivan de sus participaciones indicadas en detalle en el apartado 3.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN

4.1 Importe total de los valores.

a) Importe total de la emisión

El importe total de los Bonos que se emiten es de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (421.000.000 €), representados por cuatro mil doscientos diez (4.210) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en una (1) clase de Bonos (Clase A).

b) Colocación

Los Gestores Principales Conjuntos colocarán los Bonos entre inversores cualificados a los efectos del Artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, es decir, a efectos descriptivos y sin limitación alguna, personas jurídicas autorizadas o reguladas a operar en los mercados financieros como por ejemplo entidades de crédito, sociedades de servicios de inversión, compañías aseguradoras, instituciones de inversión colectiva y sus sociedades de gestión, fondos de pensiones y sus sociedades de gestión, otras entidades financieras autorizadas o reguladas.

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

Los Bonos gozarán de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con rendimiento explícito, quedando sujetos al régimen previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015 y

normativa de desarrollo y se emiten de acuerdo con la Ley 5/2015. Los Bonos podrán amortizarse anticipadamente o a su fecha de vencimiento.

4.3 Legislación de los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) Real Decreto Legislativo 4/2015, (iii) 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; (iv) la Orden EHA/3537/2005 de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el Artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y (v) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

De acuerdo con lo establecido en la Disposición Final Séptima del Real Decreto 878/2015 de 2 de octubre de 2015 sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, este Real Decreto entró en vigor el 3 de Febrero de 2016, derogando al 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.

No obstante, la Disposición Adicional Segundal del Real Decreto 878/2015 establece que las modificaciones introducidas por el Real Decreto 878/2015 no serán de aplicación a los valores de renta fija admitidos a cotización en mercados secundarios oficiales, esto es, a los Bonos, hasta una fecha determinada y en los plazos a determinar por el Ministerio de Economía y Competitividad (se espera que tal fecha tenga lugar alrededor de septiembre de 2017).

Hasta dicha fecha y para los valores de renta fija, será de aplicación el Real Decreto 116/1992, con la salvedad de la Sección Primera del Capítulo II del Título I (artículos 29 a 35 del Real Decreto 116/1992, ambos inclusive), que serán derogados y sustituidos por la Sección Primera del Capítulo II del Título I del Real Decreto 878/2015 (artículos 30 a 38, ambos inclusive).

Adicionalmente, el ejercicio de derechos y obligaciones ligados a los valores de renta fija, se registrará por las provisiones del artículo 44 del Real Decreto 878/2015.

La presente Nota de Valores ha sido elaborada siguiendo los modelos previstos en el Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

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

4.4 Representación de los valores.

Los Bonos quedarán representados mediante anotaciones en cuenta, de conformidad con las estipulaciones de la Ley 5/2015, se constituirán como tales en virtud de su correspondiente registro contable, y serán al portador. La Escritura de Constitución dará lugar a los efectos estipulados en el Artículo 7 del Real Decreto Legislativo 4/2015.

De acuerdo con lo establecido en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, el número de bonos, el valor nominal y otras características y condiciones de los Bonos representados como anotaciones en cuenta serán los previstos en la Escritura de Constitución y en el presente Folleto.

Los titulares de Bonos serán identificados como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), cuyo domicilio social está en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, que ha sido designada como entidad encargada del registro contable de los Bonos. De esta forma, la compensación y liquidación de los Bonos se efectuará de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Prelación.

El Préstamo Subordinado 1 quedará diferido en lo que respecta al pago de intereses y al pago del principal, con respecto a los Bonos de la Clase A, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos que se describe en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4.6.1 Mención simple del número de orden ocupado por el pago de intereses de los Bonos y el Préstamo Subordinado 1, en la prelación de pagos del Fondo

El pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el (2º) (segundo) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y el (2º) (segundo) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El pago de los intereses devengados por el Préstamo Subordinado 1 ocupa el (5º) (quinto) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y el (4º) (cuarto) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4.6.2. Mención simple del número de orden ocupado por el pago de principal de los Bonos y el Préstamo Subordinado 1, en la prelación de pagos del Fondo.

La amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A ocupa el (4º) (cuarto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y el (3º) (tercer) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

La amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago del Préstamo Subordinado 1 ocupa el (6º) (sexto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y el (4º) (cuarto) puesto en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Los Bonos detallados en la presente Nota de Valores no crean derechos políticos presentes y/o futuros para el inversor que los adquiera sobre el FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II. Ello es consistente con la naturaleza entidades patrimoniales sin personalidad jurídica de los fondos de titulización.

Los derechos para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Bonos, serán los derivados del derecho a recibir pagos de intereses, rendimientos y forma de amortización que se encuentran recogidos en los apartados 4.8 y 4.9 siguientes.

Los titulares de Bonos no podrán dirigirse contra la Sociedad Gestora salvo en el caso de que ésta incumpla sus obligaciones de pago descritas en el presente Folleto, en la Escritura de Constitución. La Sociedad Gestora es el único representante autorizado del Fondo ante terceras partes y en cualquier procedimiento legal, de acuerdo con la legislación aplicable (ello sin perjuicio de los derechos de representación que puedan ser otorgados por la Sociedad Gestora a terceras partes).

Las obligaciones del Cedente y del resto de las entidades que, de una forma u otra, participen en la operación, quedan limitadas a aquellas que se incluyen en los correspondientes contratos relativos al FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II, describiéndose los más importantes en este Folleto y en la Escritura de Constitución.

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 Bonos o entre éstos y la Sociedad Gestora, se someterá a los Tribunales de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.

4.8 Tipo de interés nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.

La rentabilidad de los Bonos se determinará mediante un tipo de interés variable de conformidad con las estipulaciones siguientes:

- a) Los Bonos devengarán un interés variable nominal pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, siempre y cuando el Fondo disponga de suficiente liquidez en la Cuenta de Tesorería, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos estipulado para los Bonos de la Clase A en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 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.

- b) La duración de la emisión de los Bonos se dividirá en sucesivos Periodos de Devengo de Intereses que incluirán los días transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Pago inicial, y excluyéndose la Fecha de Pago final. No obstante, el Primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración superior a tres meses, equivalente a los días transcurridos de manera efectiva entre la Fecha de Desembolso, incluida, y la Primera Fecha de Pago prevista (17 de junio de 2016), excluida.
- c) La Sociedad Gestora, en representación y en nombre del Fondo, determinará el tipo de interés nominal aplicable a los Bonos para cada Periodo de Devengo de Intereses, en la Fecha de Fijación del Tipo que será el segundo Día Hábil, de

conformidad con el calendario TARGET (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System*), previo a cada Fecha de Pago, a las 11 a.m. aproximadamente (hora de Madrid) de ese día, y será aplicable para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses.

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el Primer Periodo de Devengo de Intereses se determinará según lo estipulado en el apartado d) siguiente, sobre la base de Tipo de Interés de Referencia a las 11 a.m. aproximadamente (hora de Madrid) de la Fecha de Constitución el margen finalmente aplicable a los Bonos de la Clase A fijado en la Fecha de Constitución o en el siguiente Día Hábil.

Se notificará a los titulares de Bonos el tipo de interés nominal determinado para los sucesivos Periodos de Devengo de Intereses, en el plazo y de la manera estipulados en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, mediante su publicación, en el Boletín Diario de la AIAF o en cualquier otro que pueda sustituirlo en un futuro, u otro de características similares, o mediante la publicación en un diario de amplia difusión en España.

- d) El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte del mayor de: (i) cero y la suma de (ii) el tipo de interés de referencia, calculado como se indica a continuación y (iii) el Margen de la Clase A: margen de hasta el 0,90% al año hasta (incluida) la Fecha de Incremento de la Clase A y margen de hasta el 1,80% al año desde (excluida) la Fecha de Incremento de la Clase A hasta (incluida) la Fecha de Vencimiento Final.

Todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próxima.

El margen definitivo aplicable a la Clase A lo fijarán los Coordinadores Conjuntos y se notificará a la Sociedad Gestora en la Fecha de Constitución o en el siguiente Día Hábil.

En ausencia de notificación, la Sociedad Gestora fijará el margen de la Clase A en el 0,90% hasta la Fecha de Incremento de la Clase A (incluida) y un margen del 1,80% desde la Fecha de Incremento de la Clase A (excluida).

- e) El tipo de interés de referencia será el siguiente:
- (i) el tipo de interés ofertado en el mercado interbancario de la eurozona para el euro en depósitos a tres meses (excepto para la Primera Fecha de Interés) que figure en la página de Reuters-EuriborØ1 o (A) cualquier otra página que pueda sustituir a la página de Reuters-EuriborØ1 que ofrezca tal información para los mismos fines o (B) si el servicio deja de mostrar dicha información, cualquier otra página o servicio equivalente que muestre la información (o, si hay más de una, aquella que sea empleada por el Agente de Pagos) o pueda sustituir la página página de Reuters-EuriborØ1 (el “**Tipo de Pantalla**”) a las 11.00 horas de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente.

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses, según la fórmula siguiente.

$$R = E_2 + \left[\frac{E_3 - E_2}{d_3 - d_2} \right] \times (d_t - d_2)$$

Donde:

R = Tipo de Interés de Referencia para el Primer Periodo de Devengo

d_t = número de días del Primer Periodo de Devengo

d_2 = número de días correspondientes al Euribor a dos (2) meses

d_3 = número de días correspondientes al Euribor a tres (3) meses

E_2 = tipo del Euribor a dos (2) meses

E_3 = tipo del Euribor a tres (3) meses

- (ii) si el Tipo de Pantalla no está disponible para los depósitos en euros respecto a cualquier período relevante, el tipo para dicho periodo relevante será la media aritmética (redondeada a cuatro decimales, con el punto medio redondeado al alza) de los tipos que hayan sido notificados al Agente de Pagos a su solicitud por cada uno de los Bancos de Referencia como el tipo al que los depósitos en euros respecto del periodo relevante en una cantidad representativa son oğrecidos por el Banco de Referencia a los bancos de la eurozona en el mercado interbancario a las honce horas de la Fecha ed Fijación del Tipo correspondiente.

“**Bancos de Referencia**” serán los tres mayores bancos seleccionados por el Agente de Pagos dentro del mercado interbancario de la eurozona periódicamente y si cualquiera de esos bancos deja de ostentar esa condición, cualquier otro banco que pueda ser designado por el Agente de Pagos en nombre del Fondo para actuar en su lugar.

- (iii) si, en cualquier momento, el Tipo de Pantalla no está disponible y solo dos de los Bancos de Referencia proporcionan el mencionado tipo al Agente de Pagos, el tipo relevante se determinará sobre la base del tipo que sean capaces de proporcionar otros Bancos de Referencia; o
- (iv) si, en cualquier momento, el Tipo de Pantalla no está disponible y solo uno o ninguno de los Bancos de Referencia proporciona el mencionado tipo al Agente de Pagos, se aplicará el tipo en vigor para el Período de Interés inmediatamente anterior de acuerdo con lo previsto en el párrafo (i)

En la primera Fecha de Fijación del Tipo, en el supuesto de que el Tipo Interés de Referencia no se haya publicado de acuerdo con lo establecido en los párrafos (i) a (iv) anteriores, el tipo aplicable será el Tipo de Interés de Referencia publicado en el último Día Hábil.

La Sociedad Gestora conservará los listados del contenido de las pantallas REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del EURIBOR correspondiente.

En cada Fecha de Fijación del 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 los Bonos.

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

- g) El tipo de interés devengado por los Bonos será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 17 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para los Bonos en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 Periodo de Devengo de Intereses en curso, hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive.

- h) El primer pago de intereses para los Bonos tendrá lugar el 17 de junio de 2016, devengándose los mismos al tipo de interés nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 17 de junio de 2016 (no inclusive).
- i) El cálculo del interés pagadero en cada Fecha de Pago correspondiente a cada Periodo de Devengo de Intereses se realizará de conformidad con la fórmula siguiente:

$$I = \frac{P \times R \times d}{36.000}$$

Donde:

- I = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada.
- P = Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago.
- R = Tipo de interés nominal expresado en porcentaje anual.
- d = Número de días naturales del Periodo de Devengo de Intereses en cuestión.

Los titulares de Bonos y la contraparte del Préstamo Subordinado 1 serán notificados acerca del interés para los titulares de Bonos y para la contraparte del Préstamo Subordinado 1, a través de la CNMV, AIAF e Iberclear, calculado según lo estipulado más arriba, y acerca del importe del interés devengado e impagado según lo descrito en el apartado 4 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y, al menos, un (1) día natural antes de cada Fecha de Pago.

- j) El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En caso de que, en una Fecha de Pago, el Fondo no pueda pagar total o parcialmente el interés devengado por los Bonos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos estipulado en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, el importe que no reciban los titulares de Bonos será abonado en la siguiente fecha de pago en la cual, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos antedicho, el Fondo disponga de suficiente liquidez para hacerlo.

Los Importes diferidos no devengarán intereses de demora.

4.8.1 Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses

El interés sobre los Bonos se abonará en la respectiva amortización de los Bonos, en cada Fecha de Pago, siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes para ello, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos incluido en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

A través de su Sociedad Gestora, el Fondo no puede diferir el pago de los intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal o, si ésta no fuera un Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

La retención, las tarifas y los impuestos establecidos o que puedan establecerse en un futuro con respecto al capital, los intereses o el rendimiento de estos Bonos serán abonados exclusivamente por los titulares de Bonos, y los importes serán deducidos por la correspondiente entidad de la manera establecida legalmente.

4.8.2 Descripción de cualquier episodio de distorsión del mercado del subyacente

No aplicable.

4.8.3 Normas de ajuste del subyacente

No aplicable.

4.8.4 Agente de Cálculo

Será la Sociedad Gestora.

4.9 Amortización de los valores.

4.9.1 Precio de amortización

El precio de amortización para los Bonos será de CIEN MIL EUROS (100.000 €) por Bono, equivalentes a su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono, pagadero progresivamente en cada Fecha de Pago del principal, tal y como se establece en los apartados siguientes.

Todos y cada uno de los Bonos serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos.

4.9.2 Fecha y forma de amortización de los Bonos

El vencimiento final de los Bonos se producirá en la fecha en la cual se hayan amortizado totalmente o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, es decir, el 17 de marzo de 2056, o el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora amortice la emisión de los Bonos antes de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, de conformidad con el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

Los Bonos serán amortizados por reducción de su valor nominal el 17 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre de cada año (o el siguiente Día Hábil) hasta su amortización total, de conformidad con las normas ordinarias de amortización que se establecen a continuación, salvo que no existan Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería.

4.9.3 Amortización de los Bonos

En cada Fecha de Pago, los fondos para la amortización de los Bonos serán equivalentes al importe de los Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (3) (inclusive) del Orden de Prelación de Pagos o, cuando se produzca la liquidación, de los puntos (1) y (2) (inclusive) del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, siempre y cuando no supere al Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A;

Los Fondos Disponibles se destinarán en cada Fecha de Pago a la amortización de los Bonos de la Clase A por medio de amortizaciones parciales desde la Primera Fecha de Pago hasta que se alcance la totalidad del valor nominal, distribuido proporcionalmente entre los Bonos de la Clase A por medio de la reducción del valor nominal de cada Bono de la Clase A, y sin perjuicio del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en el apartado 3.4.6. d) que se refiere al destino de los Fondos Disponibles para la Liquidación:

Amortización anticipada de la emisión de Bonos

Independientemente de la obligación del Fondo, por medio de la Sociedad Gestora, de amortizar los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo o de realizar amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago según lo indicado en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora está autorizada a efectuar, en cualquier momento, la liquidación anticipada del Fondo y, de esta forma, la amortización anticipada de todos los Bonos emitidos, según las condiciones indicadas en el apartado 4.4.3) del Documento de Registro de este Folleto, y distribuir los Fondos Disponibles para la Liquidación de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se contiene en el apartado 3.4.6 d) del Módulo Adicional de este Folleto.

4.9.4 Amortización Opcional

En una Fecha de Pago que se inicie en la Fecha de Incremento de la Clase A (cada una de ellas, una “**Fecha de Amortización Opcional**”), la Sociedad Gestora, a su elección, podrá amortizar los Bonos en su totalidad (aunque no en parte) a su Saldo Principal Pendiente de Pago, junto con todos los intereses devengados aunque impagados sobre los mismos, hasta la Fecha de Pago en cuestión, incluida.

Esa amortización (una “**Amortización Opcional**”) será efectuada por el Emisor siempre y cuando el Emisor haya cursado notificación por escrito con no más de 45 días y no menos de 15 días de antelación, a los titulares de los Bonos y siempre que el Emisor haya confirmado en esa notificación a los titulares de Bonos que dispondrá de los fondos necesarios para liquidar todos sus pasivos pendientes con respecto a los Bonos que se vayan a amortizar y cualquier importe que ocupe un lugar superior o igual a los mismos en el Orden de Prelación de Pagos. Asimismo, si la Sociedad Gestora decide ejercitar la Amortización Opcional, deberá publicar el hecho relevante correspondiente ante la CNMV.

En todo caso, la efectividad de la transmisión de los Activos quedará sujeta a que el Emisor reciba del Cedente (o de cualquier otro comprador) el precio de compra de los Activos, que formará parte de los Fondos Disponibles en la Fecha de Pago en cuestión, por un importe suficiente para liquidar todos los pasivos pendientes respecto de los Bonos y cualquier importe situado por delante de estos o con iguales condiciones que estos de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo.

La vida media, la rentabilidad, la duración y el vencimiento final de los Bonos de la Clase A dependen de varios factores; los más significativos son los siguientes:

- i) El calendario y sistema de amortización de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, establecidos en los contratos correspondientes.
- ii) La capacidad que tienen los Deudores de amortizar anticipadamente, total o parcialmente, los Préstamos Hipotecarios, y la velocidad a la cual esta amortización anticipada se produzca durante la vida del Fondo. Así, la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios realizada por los Deudores, con sujeción a los cambios continuos, y que se

estima en este folleto mediante el uso de varias hipótesis de comportamiento de la TACP futura, que influirá directamente en la velocidad de amortización de los Bonos y, por lo tanto, la vida media y la duración de los Bonos.

- iii) Varían los tipos de interés variables que serán aplicables a la mayoría de los Préstamos Hipotecarios que compondrán el importe de la amortización en cada plazo.
- iv) El incumplimiento de los Deudores con respecto al pago de los plazos de los Préstamos Hipotecarios.

Para calcular los gráficos que aparecen en este apartado, se han asumido los valores hipotéticos siguientes para los factores descritos:

- i) El tipo de interés de cada Préstamo Hipotecario que se ha utilizado para calcular las amortizaciones y los intereses sobre cada uno de los Préstamos Hipotecarios seleccionados es el tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a 10 de febrero de 2016;
- ii) El mantenimiento de los sistemas de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a 10 de febrero de 2016, lo cual incluye, en su caso, la amortización pendiente del principal, y la fecha de vencimiento de los plazos;
- iii) Impago de activos: 9,40% del Saldo Vivo de los Activos, con 50% de recuperación entre 90 días y 12 meses en mora;
- iv) Activos Impagados en la cartera de Préstamos Hipotecarios: 5,25% del Saldo Vivo de los Activos, con 30% de recuperación a los 12 meses de su inclusión en Impagados;
- v) La Fecha de Desembolso es el 18 de marzo de 2016;
- vi) Las TACP anuales (3%, 5% y 7%) se mantienen constantes durante la vigencia de los Bonos;
- vii) Activos impagados totales de los Préstamos Hipotecarios del 6,92% con una TACP del 3%, 6,62% con una TACP del 5%, y 6,37% con una TACP del 7%.
- viii) Todos los bonos quedarán amortizados enteramente en la Fecha de Pago del 17 de marzo de 2021.

La vigencia real ajustada de los Bonos también dependerá de su tipo de interés variable, y en todas las tablas en que aparezcan en este apartado, los tipos de interés se asumen como constantes respecto de los Bonos de Clase A en el 0,722%; para la Primera Fecha de Pago de Intereses y 0,729% para el resto de Fechas de Pago tomando como referencia -0,178% para la Primera Fecha de Pago (la interpolación lineal entre el EURIBOR a dos meses y a tres meses a 9 de febrero de 2016) y -0,171 para el resto de Fechas de Pago, más un margen máximo del 0,90% respecto de los Bonos de Clase A.

Las variables (iii), (iv), (vi) y (vii) anteriores, que se utilizan en las tablas siguientes, proceden de los datos históricos proporcionados por el Cedente con respecto a carteras con características similares a los derechos de crédito otorgados por UCI a personas físicas con el objeto de financiar operaciones de adquisición o reforma de viviendas en España o para subrogaciones de personas físicas en las financiaciones otorgadas a promotores para la construcción de casas en España para su venta.

A la hora de elaborar las tablas que se incluyen a continuación, se han tenido en cuenta tanto los periodos de gracia para el principal de los activos, en su caso, como la periodicidad en el pago de los plazos correspondientes.

La vida media de los bonos, la TIR y la duración para las distintas TACP, asumiendo las hipótesis que se describe más arriba, serían los siguientes:

TACP	3,00%	5,00%	7,00%
	Bonos de la Clase A		
Vida media (años)	4,06	3,82	3,59
TIR	0,741%	0,741%	0,741%
Duración (años)	3,96	3,73	3,51
Vencimiento final	17 03 2021	17 03 2021	17 03 2021
(años)	5,00	5,00	5,00

La Sociedad Gestora manifiesta expresamente que los cuadros del servicio financiero de los Bonos de la Clase A que se describen más arriba son meramente teóricos y a efectos ilustrativos, y no representan ninguna obligación de pago, teniendo en cuenta que:

- El Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A en cada Fecha de Pago, y, por lo tanto, el interés a pagar sobre cada uno de ellos, dependerá de la amortización anticipada, del impago y del nivel de mora real de los Préstamos Hipotecarios.
- Se da por supuesto que la Sociedad Gestora ejercerá la opción de Liquidación Anticipada del Fondo y con ella la Amortización Anticipada de los Bonos en la Fecha de Incremento de la Clase A.
- Para la interpretación de las tablas siguientes, no se ha tenido en cuenta ningún importe de diferencial en exceso. Un importe de diferencial en exceso positivo habría acortado la vida media ponderada estimada y reducido la ventana de pago del principal.

A continuación se presentan los gráficos de servicio financiero de la Clase ^a, para 2016 y hasta la Fecha de Incremento de la Clase A y para una TACP del 3%, del 5% y del 7%, respectivamente:

**FLUJOS PARA CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TITULAR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP: 3,00%**

Fecha de Pago	Bonos de clase A		
	Amortización del Principal	Interés Bruto	Flujo Total
TOTAL:	421.000.000,00	11.747.159,97	432.747.159,28
18-mar-16			
17-jun-16	8.025.955,32	768.348,39	8.794.303,71
19-sep-16	8.937.671,60	769.370,65	9.707.042,25
19-dic-16	8.807.297,28	744.538,03	9.551.835,31
17-mar-17	8.689.271,99	720.304,99	9.409.576,98
19-jun-17	8.686.110,08	720.123,65	9.406.233,74
18-sep-17	8.600.847,85	703.941,43	9.304.789,28
18-dic-17	8.473.881,48	680.440,68	9.154.322,16
19-mar-18	8.347.839,54	657.519,66	9.005.359,21
18-jun-18	8.327.525,68	656.579,19	8.984.104,86
17-sep-18	8.226.445,45	641.065,01	8.867.510,45
17-dic-18	8.087.417,60	618.937,63	8.706.355,22
18-mar-19	7.958.084,49	597.396,79	8.555.481,28
17-jun-19	7.930.182,43	595.846,37	8.526.028,80
17-sep-19	7.841.171,98	581.072,44	8.422.244,41
17-dic-19	7.721.639,47	560.307,11	8.281.946,59
17-mar-20	7.642.208,36	546.078,06	8.188.286,42
17-jun-20	7.588.772,01	537.841,49	8.126.613,50
17-sep-20	7.509.489,92	523.703,60	8.033.193,52
17-dic-20	7.395.623,19	504.173,06	7.899.796,25
17-mar-21	266.202.564,28	485.154,17	266.687.718,45

**FLUJOS PARA CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TITULAR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP: 5,00%**

Fecha de Pago	Bonos de clase A		
	Amortización del Principal	Interés Bruto	Flujo Total
TOTAL:	421.000.000,00	11.747.159,97	432.747.159,97
18-mar-16			
17-jun-16	10.152.367,26	768.348,39	10.920.715,65
19-sep-16	11.638.843,56	765.409,14	12.404.252,70
19-dic-16	11.373.769,57	735.642,00	12.109.411,56
17-mar-17	11.125.561,50	706.829,32	11.832.390,82
19-jun-17	11.077.102,36	701.809,72	11.778.912,08
18-sep-17	10.891.762,42	681.173,08	11.572.935,50
18-dic-17	10.641.718,47	653.698,23	11.295.416,70
19-mar-18	10.397.035,38	627.120,20	11.024.155,58
18-jun-18	10.333.717,90	621.686,53	10.955.404,43
17-sep-18	10.141.637,70	602.434,81	10.744.072,51
17-dic-18	9.891.731,92	577.198,10	10.468.930,02
18-mar-19	9.655.393,25	552.827,59	10.208.220,83
17-jun-19	9.587.411,77	547.124,65	10.134.536,42
17-sep-19	9.415.290,37	529.263,30	9.944.553,67
17-dic-19	9.194.872,64	506.160,41	9.701.033,05
17-mar-20	9.036.849,02	489.216,56	9.526.065,57
17-jun-20	8.925.398,23	477.756,91	9.403.155,14
17-sep-20	8.769.787,84	461.128,90	9.230.916,73
17-dic-20	8.564.581,54	439.956,10	9.004.537,64
17-mar-21	230.185.167,32	419.512,47	230.604.679,78

**FLUJOS PARA CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TITULAR
(IMPORTES EN EUROS)**

TACP: 7,00%

Fecha de Pago	Bonos de clase A		
	Amortización del Principal	Interés Bruto	Flujo Total
TOTALS:	421.000.000,00	11.747.159,97	432.747.159,97
18-mar-16			
17-jun-16	12.316.006,73	768.348,39	13.084.355,11
19-sep-16	14.360.277,02	761.378,28	15.121.655,30
19-dic-16	13.931.114,11	726.640,03	14.657.754,14
17-mar-17	13.526.144,24	693.265,52	14.219.409,76
19-jun-17	13.406.018,01	683.472,21	14.089.490,22
18-sep-17	13.096.528,88	658.496,80	13.755.025,68
18-dic-17	12.702.402,30	627.205,60	13.329.607,89
19-mar-18	12.320.439,87	597.163,10	12.917.602,97
18-jun-18	12.192.415,74	587.480,41	12.779.896,16
17-sep-18	11.891.814,65	564.765,94	12.456.580,59
17-dic-18	11.517.144,54	536.713,54	12.053.858,08
18-mar-19	11.161.876,15	509.825,59	11.671.701,75
17-jun-19	11.036.260,89	500.360,47	11.536.621,36
17-sep-19	10.769.115,02	479.799,92	11.248.914,94
17-dic-19	10.439.956,97	454.739,92	10.894.696,89
17-mar-20	10.194.225,15	435.501,69	10.629.726,83
17-jun-20	10.013.759,41	421.295,58	10.435.054,98
17-sep-20	9.774.763,23	402.639,94	10.177.403,17
17-dic-20	9.475.448,73	380.250,98	9.855.699,71
17-mar-21	196.874.288,36	358.803,39	197.233.091,75

4.11 Representación de los titulares de los Bonos

La Sociedad Gestora, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 5/2015 deberá actuar con la máxima diligencia y transparencia en defensa de del mejor interés de los titulares de los Bonos y financiadores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá condicionar sus actuaciones a la salvaguarda de los intereses de los tenedores de los Bonos emitidos por el Fondo.

Adicionalmente, la Junta de Acreedores deberá constituirse en virtud de la Escritura de Constitución y deberá permanecer en vigor y con plenos efectos hasta la amortización de los Bonos o la extinción del Fondo. Las disposiciones relativas a la Junta de Acreedores están contenidas en el Reglamento.

Los términos del reglamento de la Junta de Acreedores (el “**Reglamento**”) son los siguientes:

REGLAMENTO DE LA JUNTA DE ACREEDORES

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1

General

- 1.1. De conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 5/2015, la Junta de Acreedores se entenderá válidamente constituida una vez que se haya formalizado la escritura de constitución del Fondo, la cesión de los activos y la emisión de los valores respaldados por activos.
- 1.2. Las provisiones contenidas en este Reglamento se entenderán aplicables a cada uno de los Bonos emitido por el Fondo.
- 1.3. El Reglamento también establece y regula la relación de los titulares de los Bonos con los acreedores del Préstamo Subordinado 1 y el Préstamo Subordinado 2 (los “**Otros Acreedores**”). Ningún acreedor del Fondo salvo los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores tendrán derecho a voto en la Junta de Acreedores.
- 1.4. Cualquier asunto relativo a la Junta de Acreedores que no esté expresamente regulado en el Reglamento se regirá por lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 5/2015 y, en la medida en que resulte de aplicación, por las disposiciones relativas al Sindicato de Obligacionistas contenidas en el Real Decreto Ley 1/2010, de 2 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (“**Ley de Sociedades de Capital**”).
- 1.5. Todos y cada uno de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores son miembros de la Junta de Acreedores y están, por tanto, sujetos a las disposiciones establecidas en este Reglamento, tal y como pueda ser modificado por la Junta de Acreedores.
- 1.6. La Junta de Acreedores convocada por la Sociedad Gestora tendrá como objetivo la defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores, limitándose a lo establecido en los Documentos de la Operación, y sin distinción entre los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores.

Artículo 2

Definiciones

Todos los términos de este Reglamento que no estén definidos en él expresamente tendrán el mismo significado que se le atribuya en el Folleto y la Escritura de Constitución.

- “**Acuerdo Extraordinario**” significa un acuerdo aprobado en la Junta de Acreedores correctamente convocada y tomado, de acuerdo con el Reglamento, por una mayoría no inferior a tres cuartos de los votos emitidos.
- “**Acuerdo Escrito**” significa un acuerdo por escrito firmado por o en nombre de todos los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores que en ese momento tengan derecho a recibir notificación de una convocatoria de junta de acuerdo con el Reglamento de la Junta de Acreedores, ya sea contenido en un solo documento o en varios con la misma forma, cada uno de ellos firmado por o en nombre de uno o más de dichos titulares de los Bonos o de los Otros Acreedores.
- “**Acuerdo**” significa un acuerdo aprobado por los titulares de los Bonos o por los Otros Acreedores en una Junta de Acreedores o en virtud de un Acuerdo Escrito.
- “**Parte de la Operación**” significa cualquier persona que es parte de un Documento de la Operación y “**Partes de la Operación**” significa todas o alguna de ellas.
- “**Documentos de la Operación**” significa los siguientes documentos: (i) Escritura de Constitución del Fondo; (ii) el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción; (iii) el Contrato de Préstamo Subordinado 1; (iv) el Contrato de Préstamo Subordinado 2; (v) el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado; (vi) el Contrato de Agencia de Pagos y (vii) cualesquiera otros documentos suscritos en cualquier momento tras la Fecha de Constitución relativos al Fondo y designados como tal por las partes relevantes.

Artículo 3

Juntas separadas y conjuntas

- 3.1. Un Acuerdo Extraordinario que, según la Sociedad Gestora afecte a los titulares de los Bonos pero no dé lugar a un conflicto de interés real o potencial entre los titulares de los Bonos y/o los Otros Acreedores deberá ser acordado en una Junta de Acreedores de los titulares de los Bonos o en una Junta de Acreedores conjunta de los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores, según determine la Sociedad Gestora con absoluta discrecionalidad.

Artículo 4

Juntas convocadas por los titulares de los Bonos

- 4.1. Los titulares de los Bonos que ostenten como mínimo el [10] por ciento del Principal Pendiente de pago de los Bonos de la Clase A estarán facultados para convocar una Junta de Acreedores. Los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores podrán participar también en una Junta de Acreedores convocada por la Sociedad Gestora para comentar cualquier asunto que afecte a sus intereses.
- 4.2. No obstante lo anterior, salvo que la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, tenga la obligación de tomar la iniciativa bajo este Reglamento, los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores no estarán facultados para instruir o dirigir a la Sociedad Gestora para que tome medidas, sin el consentimiento de la Junta de Acreedores y, en su caso, de otras Partes de la Operación.

TITULO II

DISPOSICIONES RELATIVAS A LA JUNTA

Artículo 5

Convocatoria de la Junta

- 5.1. La Sociedad Gestora podrá convocar una junta en cualquier momento, con los titulares de los Bonos que ostenten como mínimo el diez por ciento del Principal Pendiente de pago de los Bonos de la Clase A.
- 5.2. Siempre que la Sociedad Gestora vaya a convocar dicha junta, deberá notificarlo a través de la publicación de un hecho relevante en la CNMV, a los titulares de los Bonos y, si procede a los Otros Acreedores que existan en la fecha de la convocatoria, informando de la naturaleza del asunto a tratar en la junta.
- 5.3. Los recursos necesarios y los costes incurridos en cada Junta de Acreedores serán repercutidos al Fondo.
- 5.4. Para cada Junta de Acreedores, la Sociedad Gestora designará un representante y por tanto, no existirá la figura del comisario en ninguna Junta de Acreedores.

Artículo 6

Notificación

- 6.1. La Sociedad Gestora deberá comunicar la notificación de la convocatoria de la junta inicial ("**Junta Inicial**") especificando fecha, tiempo y lugar de la misma, a los titulares de los Bonos y a los Otros Acreedores como mínimo con antelación de 21 días naturales, excluyendo el día en el que se procede a notificar y el día en el que la junta tendrá lugar.
- 6.2. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora podrá aplazar dicha Junta Inicial 10 días naturales ("**Junta Aplazada**").

Artículo 7

Quórum en la Junta Inicial y en la Junta Aplazada

- 7.1. El quórum necesario en una Junta Inicial para un Acuerdo Extraordinario, salvo que se trate de una Junta Inicial respecto a una Cuestión Reservada, deberá ser como mínimo una o más personas que representen la mayoría del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A.
- 7.2. El quórum en una Junta Inicial para un Acuerdo Extraordinario respecto a una Cuestión Reservada deberá ser como mínimo una o más personas que representen al menos el [75] por ciento del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A y del principal pendiente de pago debido a cada uno de los Otros Acreedores.
- 7.3. El quórum en cualquier Junta Aplazada para un Acuerdo Extraordinario, salvo que este sea relativo a una Cuestión Reservada, será al menos una o más personas titulares o representantes de los titulares de los Bonos.
- 7.4. El quórum en cualquier Junta Aplazada para un Acuerdo Extraordinario respecto a una Cuestión Reservada deberá ser como mínimo una o más personas que representen al menos el 33 por ciento (1/3) del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A, salvo si la Cuestión Reservada se refiere a la decisión de la extinción del Fondo de acuerdo con lo establecido en el artículo 23.b) de la Ley 5/2015 en cuyo caso deberá ser como mínimo una o más personas que representen al menos el 75 por ciento del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A pendiente en ese momento y el principal pendiente de pago debido a cada uno de los Otros Acreedores.

- 7.5. No existirá una asistencia mínima de los Otros Acreedores para un quórum válido de cualquier Junta Inicial o Junta Aplazada.

Artículo 8

Régimen de Mayorías

- 8.1. Un Acuerdo se entenderá válidamente aprobado en cualquier Junta Inicial y/o cualquier Junta Aplazada cuando (i) en relación con un Acuerdo, salvo que dicho Acuerdo sea para decidir la extinción del Fondo de acuerdo con el artículo 23.b) de la Ley 5/2015, como mínimo [tres cuartos] de los votos a favor emitidos por los titulares de los Bonos y Otros Acreedores que hayan asistido a la junta de que se trate o (ii) en relación con un Acuerdo para decidir la extinción del Fondo de acuerdo con el artículo 23.b) de la Ley 5/2015, como mínimo [tres cuartos] del principal pendiente de pago de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores, teniendo en cuenta también los no presentes en al junta de que se trate.
- 8.2. Para la mayoría anteriormente referida. el derecho de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores a votar de determinará, respectivamente, haciendo referencia al principal pendiente de pago de los Bonos y al principal pendiente de pago debido a cada uno de los Otros Acreedores.

Artículo 9

Acuerdo Escrito

Un Acuerdo Escrito se entenderá válidamente aprobado cuando. en relación con el Acuerdo que haya sido firmado por o en nombre de los titulares de los Bonos y de los Otros Acreedores en posesión del [cien] por cien del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A o del crédito del que se trate. Un Acuerdo Escrito tendrá los mismos efectos que un Acuerdo Extraordinario.

Artículo 10

Asuntos que requieren un Acuerdo Extraordinario

La aprobación de cualquier Cuestión Reservada requerirá un Acuerdo Extraordinario.

Artículo 11

Cuestiones Reservadas

Las siguientes cuestiones tendrán la consideración de “**Cuestión Reservada**”:

- (i) el cambio de cualquier fecha fijada para el pago del principal o intereses con respecto a los Bonos. la reducción de la cantidad de principal o interés debido en cualquier fecha con respecto a los Bonos. o la alteración del método de cálculo de las cantidades a pagar con respecto a los Bonos en el momento de amortización y/o a su vencimiento.
- (ii) el cambio de la divisa en que las cantidades debidas respecto de los Bonos deberán ser repagadas;
- (iii) la alteración de la prioridad de pago de interés o principal con respecto de los Bonos;
- (iv) el cambio del quórum requerido en cualquier Junta de Acreedores o la mayoría requerida para aprobar un Acuerdo Extraordinario;
- (v) la autorización a la Sociedad Gestora o (si la situación lo requiere) a cualquier otra Parte de la Operación a llevar a cabo cualquier acto u omisión que no esté

- expresamente regulado en la Escritura de Constitución y/o otros Documentos de la Operación;
- (vi) la decisión de la extinción del Fondo de acuerdo con lo previsto en el artículo 23.b) de la Ley 5/2015;
 - (vii) la aprobación de cualquier propuesta por la Sociedad Gestora para la modificación de la Escritura de Constitución o cualquier modificación en relación con las obligaciones del Fondo bajo los Bonos o en relación con ellos;
 - (viii) la instrucción de la Sociedad Gestora o cualquier otra persona para realizar cualquier acción encaminada a hacer efectiva cualquier Acuerdo Extraordinario;
 - (ix) la autorización o aprobación necesaria bajo la Escritura de Constitución o los Bonos requerida para hacer efectivo cualquier Acuerdo Extraordinario;
 - (x) la designación de cualesquiera personas como comisario encargado de representar los intereses de los titulares de los Bonos y la concesión a dicho comisario de los poderes que los titulares de los Bonos podrían ostentar por Acuerdo Extraordinario; y
 - (xi) la modificación de esta definición de Cuestión Reservada.

Artículo 12

Relación entre los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores

Cualquier acuerdo aprobado en una Junta de Acreedores válidamente convocada y constituida de acuerdo con este Reglamento y la Escritura de Constitución será vinculante para todos los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores, estén o no presentes en dicha junta y hayan o no votado.

Además, mientras los Bonos estén pendientes de amortizar y exista, en la opinión de la Sociedad Gestora, un conflicto entre los intereses de los titulares de los Bonos y los intereses de los Otros Acreedores, la Sociedad Gestora tendrá en cuenta únicamente los intereses de los titulares de los Bonos, en ejercicio de su discrecionalidad.

Artículo 13

Domicilio

La Junta de Acreedores tendrá su domicilio en el domicilio social de la Sociedad Gestora, esto es, en Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, Madrid.

No obstante, la Junta de Acreedores podrá reunirse cuando lo considere oportuno en cualquier otra dirección en la ciudad de Madrid, siempre y cuando se esta se especifique en la convocatoria de junta.

TÍTULO III

LEY APLICABLE Y JURISDICCIÓN

Artículo 14

Ley aplicable y jurisdicción

- 14.1. Este Reglamento y cualesquiera obligaciones no contractuales en relación con o resultantes del mismo, se registrarán y serán interpretadas de acuerdo con las leyes de España.
- 14.2. Cualquier controversia derivada o relacionada con este Reglamento, incluidas aquellas relativas a su validez, interpretación, cumplimiento y resolución, deberá ser sometida exclusivamente a los Tribunales de la ciudad de Madrid.

4.12 Resoluciones. autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.

i) Acuerdos societarios

Acuerdo de constitución del Fondo. adquisición de los Préstamos Hipotecarios. suscripción de los CTH y emisión de los Bonos:

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su junta celebrada el 21 de enero de 2016, acordó: (i) la constitución del Fondo; (ii) la adquisición de los Préstamos Hipotecarios que serán cedidos al Fondo mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y (iii) la emisión de los Bonos.

Acuerdo complementario de designación de Auditores del Fondo:

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su junta celebrada el 4 de marzo de 2016, acordó la designación de PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. como Auditores del Fondo.

Acuerdo de cesión de los Préstamos Hipotecarios:

El Certificado del Accionista Único de UCI, en su junta celebrada el 4 de noviembre 2015, acordó autorizar la cesión al Fondo de los CTH propiedad del Cedente y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

ii) Registro en la CNMV

Este Folleto ha sido registrado en los Registros oficiales de la CNMV el 10 de marzo de 2016.

iii) Certificación de la Escritura de Constitución del Fondo

Una vez realizado el registro de este Folleto por la CNMV, la Sociedad Gestora, junto con UCI, como Cedente de los Préstamos Hipotecarios, y emisor de los CTH. procederán a otorgar la Escritura de Constitución del Fondo.

La Sociedad Gestora manifiesta que el texto de la Escritura de Constitución coincidirá con el borrador de Escritura de Constitución entregado a la CNMV y que los términos de la Escritura de Constitución en ningún caso constituirán una contradicción, modificación, alteración o invalidación del reglamento que se contiene en este Folleto.

La Sociedad Gestora enviará una copia de la Escritura de Constitución a la CNMV para su presentación en los Registros Oficiales y a Iberclear.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos será el 15 de marzo de 2016.

4.13.1 Colectivo de potenciales inversores

La colocación de los Bonos está destinada a inversores cualificados a los efectos del Artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, es decir, a efectos descriptivos y sin limitación alguna, personas jurídicas autorizadas o reguladas a operar en los mercados financieros como por ejemplo entidades de crédito, sociedades de servicios de inversión, compañías aseguradoras, instituciones de inversión colectiva y sus sociedades de gestión, Fondos de Pensiones y sus sociedades de gestión, otras entidades financieras autorizadas o reguladas, etc.

La emisión de Bonos de Clase A está dirigida a inversores cualificados (tal y como se define en el Artículo 39 del Real Decreto 1310/2005).

La suscripción de los Bonos supone, para cada titular de Bonos, la aceptación de las condiciones de la Escritura de Constitución y de este Folleto.

4.13.2 Periodo de suscripción

La Sociedad Gestora formalizará un Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción respecto de la emisión de Bonos en virtud del cual UCI se comprometerá a suscribir todos los Bonos de Clase A que no hayan sido suscritos por los titulares de los Bonos.

El Periodo de Suscripción comenzará el 18 de marzo de 2016 a las 9.00 horas CET y finalizará el mismo día a las 12.00 horas CET. Una vez concluido el Periodo de Suscripción, y antes de las 12.30 horas CET de mismo día, los Gestores Principales Conjuntos notificarán a UCI y a la Sociedad Gestora el número y el importe de los Bonos de Clase A que se han colocado, UCI se compromete a suscribir el 18 de marzo de 2016, entre las 13.00 horas CET y las 13.30 horas CET, los Bonos de Clase A restantes no colocados por los Gestores Principales Conjuntos de conformidad con el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción.

4.13.3 Fecha y forma de desembolso

La Fecha de Desembolso será el 18 de marzo de 2016.

El desembolso de los importes de los Bonos de Clase A lo abonarán las entidades suscriptoras.

En la Fecha de Desembolso, los Gestores Principales Conjuntos abonarán al Fondo antes de las 15.00 horas CET a través del Agente de Pagos el importe de los Bonos de Clase A efectivamente colocados en la Cuenta de Tesorería, a valor de ese mismo día.

Los Titulares de Bonos de Clase A deberán abonar a los Gestores Principales Conjuntos, antes de las 12.30 horas CET, en la Fecha de Desembolso, a valor de ese mismo día, el precio de la emisión de cada Bono colocado.

Asimismo, UCI, si procede, abonará, a través del Agente de Pagos, antes de las 13.30 horas CET el importe de los Bonos de Clase A que no se colocaran a inversores cualificados a la Cuenta de Tesorería.

La falta de suscripción por parte de UCI del importe de los Bonos de Clase A que no se colocaran a inversores cualificados, si los hubiera, derivará en la resolución de la constitución del Fondo, la emisión de Bonos, todos los contratos salvo el Contrato de Préstamo Subordinado 2 en relación con los costes contraídos de la incorporación del Fondo, la emisión de Bonos y la transmisión de los Bonos.

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de AIAF. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión 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.

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

5.1 Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.

La Sociedad Gestora solicitará inmediatamente en la Fecha de Desembolso la admisión a negociación de la presente emisión en AIAF. 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.

La Sociedad Gestora se compromete a llevar a cabo el registro de la emisión en AIAF dentro de un plazo de treinta días (30) a contar desde la Fecha de Desembolso, una vez se hayan obtenido las correspondientes autorizaciones.

La Sociedad Gestora hace constar expresamente que conoce los requisitos y condiciones que se exigen para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en AIAF según la legislación vigente, y acepta cumplirlos en nombre del Fondo.

En caso de que no se cumpla el plazo de admisión a negociación de los Bonos, la Sociedad Gestora dará se compromete a comunicar un hecho relevante a la CNMV, y a la inclusión de un anuncio 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 sobre las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las posibles responsabilidades de la Sociedad Gestora si el incumplimiento se debe a motivos atribuibles a esta.

No está previsto contratar una entidad que se comprometa a facilitar la liquidez de los Bonos durante la vida de la emisión.

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

a) Agente de Pagos:

La Sociedad Gestora, por cuenta del Fondo, designa Agente de Pagos a BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Spanish Branch, que acepta dicha designación, para la realización de la emisión de los Bonos. Las obligaciones asumidas por BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, Spanish Branch, en calidad de Agente de Pagos, incluyen lo siguiente:

(i) Desembolso de la emisión

El Agente de Pagos abonará al Fondo, antes de las 15:00 (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, y con valor en el mismo día, todos los importes que, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción, le abonen los titulares de Bonos, mediante un depósito en la Cuenta de Tesorería del Fondo.

(ii) Notificación de tipo de referencia EURIBOR

En cada Fecha de Fijación del Tipo, el Agente de Pagos notificará a la Sociedad Gestora el tipo de interés de referencia que servirá como base a la Sociedad Gestora para el cálculo del tipo de interés nominal aplicable a los Bonos.

(iii) Pagos con cargo al Fondo

En cada Fecha de Pago de los Bonos, el Agente de Pagos realizará el pago de los intereses y la amortización del principal de los Bonos de conformidad con las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se realizarán a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros se encuentran registrados los Bonos, de acuerdo con los procedimientos en vigor con respecto a este servicio.

Si en una Fecha de Pago no hubiera Fondos Disponibles en la Cuenta de Tesorería, el Agente de Pagos no estará obligado a realizar pago alguno.

De conformidad con el Contrato de Agencia de Pagos:

- (a) La Sociedad Gestora, mediante notificación por escrito con treinta (30) días de antelación, podrá resolver el nombramiento del Agente de Pagos y nombrar a un nuevo agente de pagos; y
- (b) El Agente de Pagos podrá dimitir mediante notificación por escrito a la Sociedad Gestora con treinta (30) días de antelación.

siempre y cuando se satisfagan las condiciones suspensivas indicadas en dicho contrato (y en particular, aunque sin limitación alguna, que se haya nombrado a un nuevo agente de pagos, que deberá cumplir las calificaciones de deuda a largo plazo mínimas requeridas por S&P y DBRS).

En caso de sustitución que se deba a la renuncia del Agente de Pagos sustituido, cualquier coste resultante del proceso de sustitución, así como cualquier comisión correspondiente al nuevo Agente de Pagos serán considerados Gastos Extraordinarios del Emisor.

BNP PARIBAS SECURITIES SERVICES, como actual Agente de Pagos cumple con los requisitos de calificaciones abajo establecidos por S&P y DBRS. Asimismo, el Agente de Pagos se compromete a mantener informada a la Sociedad Gestora de cualquier cambio en sus calificaciones, siempre que tenga conocimiento de este, para que esta pueda emprender las acciones pertinentes.

Criterios de S&P

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, deberá aplicar las disposiciones establecidas en el documento *Counterparty Risk Framework Methodology And Assumptions*, publicado por S&P el 25 de junio de 2013. El Agente de Pagos deberá tener una calificación crediticia a largo plazo en la escala de S&P de al menos A.

En el supuesto de que la calificación del Agente de Pagos según la escala de S&P para su riesgo a largo plazo, experimentara un descenso en su calificación situándose por debajo de A cuando no se tenga rating a largo plazo, el Agente de Pagos deberá poner en práctica, a satisfacción de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a tal rebaja y previa consulta a S&P, una de las siguientes alternativas:

- i) obtener garantías o compromisos similares de conformidad con los criterios de S&P de una entidad o entidades de crédito con calificación a largo plazo no inferior a A cuando no se tenga rating a largo plazo, según la escala de S&P, u otra explícitamente reconocida por ella, que permitan mantener los compromisos asumidos por el Agente de Pagos, previa confirmación de S&P y siempre y cuando la calificación de los Bonos no se vea afectada. En todo caso todos los gastos serán asumidos por el Agente de Pagos, o
- ii) sustituir al Agente de Pagos por una o varias entidades con calificaciones a largo plazo no inferiores a A cuando no se tenga rating a largo plazo, según la escala de S&P u otras explícitamente reconocidas por ella, para que asuman en las mismas condiciones, las funciones del Agente de Pagos establecidas en el presente Contrato. En este caso, el Agente de Pagos sustituido habrá de asumir cualesquiera costes generados como consecuencia de la sustitución. En cualquier caso, todos los gastos serán considerados Gastos Extraordinarios del Emisor.

Criterios de DBRS

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, deberá aplicar las disposiciones del documento *Legal Criteria for European Structured Finance Transactions*, publicado por DBRS en septiembre de 2015. El Agente de Pagos deberá tener una calificación crediticia a largo plazo de al menos A.

En el supuesto de que, de acuerdo con la Calificación de DBRS del Agente de Pagos fuera rebajada a una calificación inferior a la calificación mínima requerida, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el respectivo contrato y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por DBRS:

- i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con Calificación de DBRS no inferior a A a largo plazo, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. En este caso todos los gastos serán asumidos por el Agente de Pagos.
- ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con Calificación de DBRS no inferior a A a largo plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato. En este caso, el Agente de Pagos sustituido habrá de asumir cualesquiera costes generados como consecuencia de la sustitución. En cualquier caso, todos los gastos serán considerados Gastos Extraordinarios del Emisor.

b) Entidades depositarias:

No aplicable.

6. GASTOS DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN

Los gastos previstos son los siguientes:

	Euros
Costes de constitución y emisión (gastos relativos a documentación, publicidad, cargos oficiales y otros):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización):	
0.01% de los Bonos	
Si, por cualquier motivo, los Bonos no son admitidos a negociación, habrá una tasa fija de 5.000 €.	42.100,00
Tasas AIAF:	66.658,90
Tasas Iberclear:	2.196,15
Otros (Agencias de Calificación, asesoramiento legal, Notaría, auditoría y varios)	539.044,95
Comisión de Gestión, Colocación y Suscripción	0,00
TOTAL	650.000,00

Los gastos de constitución y emisión recogidos serán satisfechos con cargo al Préstamo Subordinado 2; el apartado “Otros” incluye el importe asignado a financiar parcialmente la adquisición de los activos.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la estructura de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro, en calidad de tercero independiente.

DLA PIPER INTERNATIONAL LLP interviene como asesor legal de los Gestores Principales Conjuntos y ha revisado el Folleto y la estructura de la operación de acuerdo con los intereses de los Gestores Principales Conjuntos.

7.2 Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.

No aplicable.

7.3 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.

Deloitte ha elaborado un informe de comprobación acerca de los principales atributos de los Préstamos Hipotecarios, que se incluye en el apartado 2.2. del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. audita los estados financieros de la Sociedad Gestora.

7.4. Informaciones aportadas por terceros.

La Sociedad Gestora confirma que la información proporcionada por UCI en calidad de Cedente ha sido reproducida con precisión en los apartados 2.2.2., 2.2.6. y 2.2.8. del Módulo Adicional a la Nota de Valores y que, según el conocimiento del que dispone y en la medida en que ha podido comprobarlo sobre la base de la información proporcionada por UCI, no se ha omitido ningún hecho que haría que esa información fuera imprecisa o engañosa.

7.5 Calificaciones otorgadas por la agencia de calificación.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas las siguientes calificaciones provisionales (*ratings*), con fecha 10 de marzo de 2016, por las Agencias de Calificación. que son S&P y DBRS. respectivamente:

Bonos	DBRS	S&P
Bonos de la Clase A	AAA (sf)	AA+(sf)

Consideraciones sobre las calificaciones:

Las calificaciones asignadas a los Bonos respaldados por activos de referencia. por parte de las Agencias de Calificación, constituyen una opinión con respecto al Emisor en lo que respecta al puntual pago de los intereses en cada Fecha de Pago y al pago último del principal a más tardar en la Fecha de Vencimiento Legal.

Las calificaciones de las Agencias de Calificación tienen en cuenta la estructura de la emisión de los Bonos, los aspectos legales de la misma y del Fondo que los emite. las características de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo y la regularidad y continuidad de flujos de la operación.

Las calificaciones de las Agencias de Calificación no constituyen una evaluación de la probabilidad de que los Deudores realicen reembolsos anticipados de capital, ni de en qué medida dichos reembolsos anticipados difieren de lo previsto originalmente. Las calificaciones no suponen, en modo alguno, una calificación del nivel de rendimiento actuarial.

Las calificaciones asignadas, así como toda revisión o suspensión de las mismas:

- (i) son formuladas por las Agencias de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que reciben, y de las cuales no garantizan ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que las Agencias de Calificación no podrán en forma alguna ser consideradas responsables de las mismas; y
- (ii) no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por las Agencias de Calificación. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo, serán puestas de inmediato en conocimiento tanto de la CNMV como de los titulares de los Bonos, de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del Módulo Adicional.

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, las Agencias de Calificación confían en la exactitud y lo completo de la información que les proporciona UCI, la Sociedad Gestora, los auditores, los asesores legales y otros expertos.

Las mencionadas calificaciones crediticias son solo una opinión y no tienen por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los valores a adquirir.

Si antes de la Fecha de Desembolso, las Agencias de Calificación no confirmasen cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, se comunicará esta circunstancia inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional. Esta circunstancia dará lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos, de los contratos salvo el Contrato de Préstamo Subordinado 2 en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo, emisión de los Bonos y cesión de los Activos.

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas por ESMA con fecha 31 de octubre de 2011 como agencias 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.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES
(Anexo VIII del Reglamento (CE) nº809/2004 de la Comisión)

1. VALORES

1.1 Importe de la emisión.

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, se constituirá con los Activos que UCI cederá al Fondo en la Fecha de Constitución. cuyo principal será igual o ligeramente superior a QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (540.000.000 €), importe que representa al valor nominal de la emisión de los Bonos de la Serie A y el Préstamo Subordinado 1.

1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES

2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.

La Sociedad Gestora confirma que los flujos de principal, de intereses ordinarios y de cualesquiera otras cantidades generadas por los Activos permiten, conforme a sus características contractuales, hacer frente a los pagos debidos y pagaderos de los Bonos que se emiten y del Préstamo Subordinado 1.

No obstante, para cubrir posibles incumplimientos de pago por parte de los Deudores, se han previsto, de conformidad con la normativa aplicable, una serie de operaciones de mejora crediticia que aumentan la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos y del Préstamo Subordinado 1 y mitigan o neutralizan las diferencias de tipos de interés de los Activos y, entre ellos, de los Bonos de la Serie A y del Préstamo Subordinado 1, y que se encuentran descritas en los apartados 3.4.2. 3.4.3. y 3.4.4 del presente Módulo Adicional. Aun así, en situaciones excepcionales dichas operaciones de mejora podrían llegar a ser insuficientes.

2.2 Activos que respaldan la emisión.

El Fondo agrupará en sus activos los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI a personas físicas (clientes o empleados) con el objeto de financiar operaciones de adquisición o reforma de viviendas en España o para subrogaciones de personas físicas (clientes o empleados) en las financiaciones otorgadas a promotores para la construcción de viviendas en España destinadas a la venta (los “**Préstamos Hipotecarios**”).

La cesión de los Préstamos Hipotecarios se realizará por medio de la emisión, por el Cedente, y la firma, por el Fondo, de los CTH dado que los Préstamos Hipotecarios no cumplen el requisito dispuesto en la Ley 2/1981 y en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009.

Auditoría de los préstamos hipotecarios sujetos a titulización a través del fondo.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 5/2015, la cartera preliminar de Préstamos Hipotecarios fue objeto de un informe redactado por Deloitte. S.L., el cual trataba acerca de una serie de puntos (atributos) cualitativos y cuantitativos de una muestra de esta cartera preliminar. La muestra de atributos supone la obtención de una muestra aleatoria (realizada el 10 de febrero de 2016, sobre un total de 5.339 Préstamos Hipotecarios por un importe de 543.598.064,65 €.

Los atributos tratados en el informe de auditoría son los siguientes:

- Naturaleza del Obligado y formalización del Préstamo Hipotecario;
- Propiedad del Préstamo Hipotecario;
- Identificación del Prestatario;
- Transmisión del Préstamo Hipotecario;
- Objeto del Préstamo Hipotecario;
- Fecha de formalización del Préstamo Hipotecario;
- Fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario;
- Importe inicial del Préstamo Hipotecario;
- Importe actual del Préstamo Hipotecario;
- Tipo de interés de referencia;
- Diferencial sobre el tipo de interés de referencia;
- Tipo de interés aplicado;
- Demoras en el pago;
- Garantía hipotecaria;
- Garantías inmobiliarias;
- Dirección del inmueble hipotecado y/o registro de la propiedad;
- Tasación;
- Tasación inicial (incluidas VPO);
- Vivienda acabada;
- Préstamos Hipotecarios otorgados a promotoras;
- Renegociación;
- *Loan to Value* (LTV).

Los Préstamos Hipotecarios que durante la verificación no cumplan las características mencionadas no se cederán al Fondo.

2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rige el grupo de Activos.

Los activos titulizados se rigen por la legislación española.

2.2.2 Descripción de las características generales de los Deudores.

a) Características generales de los Deudores

Los Deudores de los Préstamos Hipotecarios son particulares a los cuales se ha concedido un determinado Préstamo Hipotecario para la adquisición o reforma de su vivienda situada en España o para subrogaciones en las financiaciones otorgadas a promotores para la construcción de viviendas situadas en España.

Todos los Préstamos Hipotecarios se han destinado a financiar a primera residencias. Todos los Préstamos Hipotecarios se encuentran respaldados por hipotecas de primer rango sobre los activos relevantes, a excepción de aquellas cuya presentación en el registro está pendiente de cancelación (incluso aunque ya hayan sido canceladas financieramente) no disponen de periodo de gracia, salvo la Cuota Comodín definida a continuación, y se basan en cuotas mensuales y en el sistema de amortización francés.

Se incluyen varios cuadros estratificados de análisis de la cartera de Préstamos Hipotecarios en los siguientes sub-apartados de este apartado 2.2.2. Todos estos cuadros están realizados a 10 de febrero de 2016.

b) Distribución de los Préstamos Hipotecarios en función del tipo de garantía, las opciones y tipo de producto.

b.1.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios de conformidad con el tipo de garantía:

El 15.17% de los Préstamos Hipotecarios de la cartera del Fondo tienen la garantía de una vivienda garantizada como Vivienda de Protección Oficial (VPO).

Se considera que la Vivienda de Protección Oficial (VPO) es una vivienda que se utiliza como residencia habitual y permanente y que tiene la calificación de tal, cuyo tipo, dimensión y precio es regulado por el gobierno, estableciendo las condiciones para que el comprador pueda obtener beneficios económicos y fiscales específicos, el cual a su vez deberá cumplir las condiciones establecidas con respecto al título de propiedad, y los ingresos individuales o familiares. La calificación de una vivienda como VPO o Vivienda de Protección Oficial supone la existencia de una serie de obligaciones y restricciones legales sobre los derechos de propiedad. Estas obligaciones se mantienen durante la validez del sistema legal que rige sobre la Vivienda de Protección Oficial.

b.2.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios atendiendo a las opciones del Deudor

CUOTA COMODÍN

En función de las diversas opciones que UCI ofrece al Deudor, algunos Préstamos Hipotecarios tienen la opción de utilizar la Cuota Comodín. Esta cuota es una opción que corresponde al Deudor una (1) vez al año durante los tres primeros años de vida del Préstamo Hipotecario, de sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización del interés de la cuota utilizada para amortizar el principal, junto con el principal pendiente de pago. La sustitución del pago de la cuota no puede ejercitarse en dos cuotas consecutivas aunque pertenezcan a distintos años y no están permitidas a Deudores que estén en situación de impago. El interés de la cuota no pagada por el Deudor se suma al capital pendiente y el impacto de esta capitalización se regulariza en el momento del cálculo de la nueva cuota en función de la revisión del tipo de interés establecido en la escritura del correspondiente Préstamo Hipotecario.

La distribución de la cartera de Préstamos Hipotecas cambios que se basa en esta opción es la siguiente:

Préstamos con Cuota Comodín				
Cuotas Comodín	Préstamos		Principal Pendiente	
	cifra	%	euros	%
No dispone de Cuota Comodín	5.048	94,55	516.190.169,52	94,96
La opción está vigente por 2 años	291	5,45	27.407.895,13	5,04
Total	5.339	100,00	543.598.064,65	100,00

En la fecha de registro de este Folleto, menos del 0,06% de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios están utilizando la Cuota Comodín.

LIMITACIÓN DE CUOTAS EN FUNCIÓN DEL IPC

Además, los Préstamos Hipotecarios presentan la opción, a favor del Deudor, de limitar el crecimiento anual de las cuotas ante posibles incrementos de sus tipos de interés, a un importe máximo igual al 200% o 100% del IPC en función del plazo de revisión de los tipos de interés (12 meses o 6 meses, respectivamente). El efecto de esta limitación sobre las cuotas significa una amortización inferior del Préstamo Hipotecario por el importe limitado en cada cuota.

El 0.8% de los Préstamos Hipotecarios con limitación de cuotas en función del IPC permiten al Deudor de que se trate ejercitar esta opción hasta el vencimiento de su Préstamo Hipotecario (como máximo hasta 2028). Los restantes Deudores disponen de esta opción durante los diez (10) primeros años de vida del Préstamo Hipotecario, y este derecho puede ejercerse en el momento de la revisión del tipo de interés, Dependiendo de los Préstamos Hipotecarios existe un periodo durante el cual la limitación se aplica por defecto, y en el periodo siguiente se aplica a solicitud del Deudor. La amortización más baja del préstamo producida por la limitación de las cuotas sobre la base del IPC se regulariza en el momento del cálculo de la nueva cuota, sobre la base de la revisión del tipo de interés establecido en el correspondiente documento de préstamo.

Los Préstamos Hipotecarios con un tipo de interés inicial fijo proporcionan a los Deudores, una vez que el periodo de tipo de interés fijo ha finalizado y solo a solicitud de los Deudores, la opción de limitar el crecimiento anual de las cuotas.

La tabla siguiente muestra la disponibilidad de la limitación basada en el IPC, sobre la base del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios. La limitación basada en el IPC no está disponible para el 54% del Saldo Pendiente de Balance de los Activos. A partir de 2028, ninguno de los Préstamos Hipotecarios tendrá la opción de limitar las cuotas en función del IPC.

	201	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Sin opción disponible	54%	51%	45%	47%	56%	63%	77%	86%	91%	97%	97%	99%	100%
Aplicado automáticamente	6%	4%	3%	3%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
A petición del prestatario	40%	45%	49%	49%	44%	37%	23%	14%	9%	3%	3%	1%	0%

En 2015, la opción de limitación de cuota sólo ha sido aplicada a menos del 5% de los Deudores de la totalidad de la cartera de UCI.

b.3.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios atendiendo al tipo de producto.

UCI crea préstamos hipotecarios a través de dos canales distintos, siendo uno de ellos el de profesionales del sector inmobiliario y el otro a través de sus webs de Internet (www.uci.com e Hipotecas.com). El boca a boca también se considera un canal adicional de captación de clientes.

La cartera se compone de préstamos a interés variable, que se revisan anualmente, cada seis meses o cada tres meses, y sin ningún otro detalle o particularidad salvo las opciones de limitación de Cuota Comodín y del IPC que se describen más arriba.

El 17,82% de los Préstamos Hipotecarios eran previamente “Préstamos Puente”. Se concedía un Préstamo Puente para la compra de una nueva vivienda cuando el Prestatario aún no había vendido su inmueble anterior. A tal efecto, se

hipotecaban ambas viviendas. Para poder liberar uno de ellos, el cliente tenía que amortizar un porcentaje determinado del préstamo de conformidad con el pasivo garantizado del inmueble y entonces se ajustaban las cuotas pendientes teniendo en cuenta el importe ya amortizado, los tipos de interés acordados con el cliente y la vigencia restante.

En la fecha de registro del presente Folleto, el 100% de estos Préstamos Hipotecarios considerados como Préstamos Puente originariamente han liberado uno de los inmuebles y las cuotas se han ajustado.

Esta cartera tiene un 17,26% de Préstamos Hipotecarios con un periodo inicial de tipo de interés fijo, de tres (3), cinco (5), siete (7) o diez (10) años. Durante el periodo de tipo de interés fijo, estos préstamos tienen las primeras treinta y seis (36), sesenta (60), ochenta y cuatro (84) o ciento veinte (120) cuotas predeterminadas y progresivas (*“Pago Fácil”*).

A partir de la cuota treinta y siete (37), sesenta y uno (61) u ochenta y cinco (85), según cuando finalice el periodo de tipo de interés fijo, las cuotas se calcularán empleando el tipo de interés variable aplicable. Este tipo de interés variable se recalculará anual o semestralmente.

Esta cartera de Préstamos Hipotecarios a tipo de interés fijo tiene una fecha de vencimiento media, para el periodo con tipo de interés fijo, a partir de marzo de 2018, siendo la fecha máxima enero de 2025. El tipo medio durante el periodo de tipo fijo es del 4,62%. Cuando el tipo se convierte en variable, el 47,7% de los Préstamos Hipotecarios se indexan de conformidad con el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH), y el resto con el Euribor, con un margen medio ponderado del 2,41% (el margen global equivalente medio ponderado se ha calculado añadiendo un 1% al IRPH basado en el IRPH igual al EURIBOR +1%).

A 10 de febrero de 2016 el resto de la cartera de préstamos, el 82,74% es a tipo variable desde el inicio, con un tipo medio de 1.74%, de los cuales el 29,16% se encuentran indexados al IRPH y el 70,84% al Euribor a un año/MIBOR con un margen medio equivalente ponderado del 1,32% (el margen medio equivalente ponderado se ha calculado añadiendo un 1% al IRPH basado en el IRPH igual al EURIBOR +1%).

El margen global equivalente medio ponderado sobre el Euribor para la totalidad de la cartera 10 de febrero de 2016 (fijo más variable) será del 1,19% asumiendo que el IRPH es igual al EURIBOR. Dicho margen global equivalente medio ponderado sería de 1,51% si el IRPH es igual al EURIBOR + 1%.

c) *Estadísticas de la cartera de Préstamos Hipotecarios según varios criterios.*

c.1.) *Revisión de los tipos de interés de los Préstamos Hipotecarios*

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en función de la revisión semestral o anual de los tipos de interés. A efectos de la tabla siguiente el periodo inicial de tipo fijo respecto de los Préstamos Hipotecarios en cuestión se asume finalizado y resulta de aplicación el tipo variable. El 0,01% de la cartera de Préstamos Hipotecarios tiene una revisión trimestral, el 89,77% de la

cartera de Préstamos Hipotecarios tiene una revisión semestral y el 10,22% tiene una revisión anual.

Periodo de reseteo de los tipo de interés					
Periodo de reseteo de los tipo de interés		Préstamos		Principal Pendiente	
		cifra	%	euros	%
Anual	Fijo	14	0,26	1.632.531,74	0,30%
	Variable	1.254	23,49	53.913.299,27	9,92%
Semestral	Fijo	883	16,54	92.219.667,37	16,96%
	Variable	3.186	59,67	395.788.397,48	72,81%
Trimestral	Variable	2	0,04	44.168,79	0,01
Total		5.339	100,00	543.598.064,65	100,00

Para evitar cualquier tipo de duda, el periodo de reseteo de los tipos de interés respecto de aquellos préstamos con un periodo fijo inicial se refiere a la frecuencia de reseteo del tipo de interés una vez ha concluido el periodo de interés fijo y los tipos fijos han pasado a variables.

c.2.) Valor máximo. mínimo y medio ponderado de los principales de los Préstamos Hipotecarios

El principal de los Préstamos Hipotecarios está entre 10.580,29 euros y 454.552,79 euros, siendo la media ponderada de los principales pendientes de pago de 101.816,46 euros.

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios por principal pendiente de pago.

Principal Pendiente de Pago					
Intervalo de Principal Pendiente		Derechos de crédito	%	Principal Pendiente	% Principal Pendiente
0	25.000	714	13,37%	12.712.576,27	2,34%
25.000	50.000	776	14,53%	28.332.891,64	5,21%
50.000	75.000	751	14,07%	47.384.044,18	8,72%
75.000	100.000	799	14,97%	69.653.765,10	12,81%
100.000	125.000	663	12,42%	74.129.267,66	13,64%
125.000	150.000	476	8,92%	65.043.567,26	11,97%
150.000	175.000	374	7,00%	60.433.948,06	11,12%
175.000	200.000	272	5,09%	50.828.227,64	9,35%
200.000	225.000	184	3,45%	39.082.391,01	7,19%
225.000	250.000	104	1,95%	24.524.723,53	4,51%
250.000	275.000	54	1,01%	14.112.560,02	2,60%
275.000	300.000	42	0,79%	12.072.924,38	2,22%
300.000	325.000	43	0,81%	13.400.636,34	2,47%
325.000	350.000	37	0,69%	12.463.174,57	2,29%
350.000	375.000	18	0,34%	6.501.595,46	1,20%
375.000	400.000	18	0,34%	6.929.240,22	1,27%
400.000	425.000	5	0,09%	2.039.212,37	0,38%
425.000	450.000	8	0,15%	3.498.766,15	0,64%
450.000	475.000	1	0,02%	454.552,79	0,08%
Total		5,339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

c.3.) Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos Hipotecarios.

El importe inicial de los Préstamos Hipotecarios se encuentra entre 20.000 euros y 1.115.000 euros. siendo la media ponderada 141.340,71€.

La siguiente tabla muestra el importe inicial de los Préstamos Hipotecarios:

Principal Inicial					
Intervalo		Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Inicial	% Principal Inicial
0	25.000	20	0,37%	438.132,70	0,06%
25.000	50.000	534	10,00%	21.266.361,74	2,82%
50.000	75.000	976	18,28%	60.734.717,44	8,05%
75.000	100.000	915	17,14%	78.987.860,80	10,47%
100.000	125.000	680	12,74%	75.455.456,82	10,00%
125.000	150.000	533	9,98%	72.846.352,05	9,65%
150.000	175.000	407	7,62%	65.633.670,05	8,70%
175.000	200.000	274	5,13%	51.012.164,33	6,76%
200.000	225.000	238	4,46%	50.175.898,18	6,65%
225.000	250.000	152	2,85%	35.814.814,62	4,75%
250.000	275.000	98	1,83%	25.526.682,56	3,38%
275.000	300.000	75	1,40%	21.428.359,26	2,84%
300.000	325.000	69	1,29%	21.324.078,00	2,82%
325.000	350.000	57	1,07%	19.139.816,00	2,54%
350.000	375.000	52	0,97%	18.777.950,50	2,49%
375.000	400.000	29	0,54%	11.209.350,00	1,49%
400.000	425.000	33	0,62%	13.533.290,00	1,79%
425.000	450.000	33	0,62%	14.382.000,00	1,90%
450.000	475.000	27	0,51%	12.409.510,00	1,64%
475.000	500.000	17	0,32%	8.211.067,50	1,09%
500.000	525.000	11	0,21%	5.602.000,00	0,74%
525.000	550.000	11	0,21%	5.865.725,00	0,78%
550.000	575.000	17	0,32%	9.495.300,00	1,26%
Greater than 575.000		81	1,52%	55.347.500,00	7,33%
Total		5.339	100,00%	754.618.057,55	100,00%

c.4.) Tipo de interés efectivo aplicable: máximo, mínimo y media ponderada de los Préstamos Hipotecarios.

El tipo de interés medio ponderado de la cartera es del 2,23%.

Algunos de los Préstamos Hipotecarios podrán tener un periodo de intereses fijo inicial, tras el cual el tipo de interés cambia a variable para poder revisarse anual o semestralmente.

El 82,74% del saldo preliminar de la cartera de Préstamos Hipotecarios se corresponde con Préstamos Hipotecarios con tipo de interés variable.

El tipo de interés de referencia principal de la cartera de Préstamos Hipotecarios es el Euribor/MIBOR a un año. con un porcentaje del 67,45%. El 32,55% restante de los Préstamos Hipotecarios tiene como referencia el IRPH (teniendo en cuenta los Préstamos Hipotecarios que tras el periodo fijo inicial cambiaron a tipo variable), MIBOR 6 y MIBOR 3M.

El margen global medio sobre el Euribor a 12 meses de los Préstamos Hipotecarios con interés variable es el 1,41%. El margen medio de la cartera referenciada a IRPH es el 0,73%.

Ninguno de los Préstamos Hipotecarios está sujeto a un tipo mínimo.

La naturaleza de los Préstamos Hipotecarios no prevé ningún pago de interés en favor del Deudor. Por tanto, si el tipo de interés de referencia, más el margen fuesen negativos, significaría que ni el Deudor pagaría intereses (pagaría solo la cuota de amortización del principal) ni el Cedente pagaría ninguna cantidad al Deudor por el tipo de interés negativo.

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios de conformidad con sus índices de referencia.

Interest Type						
Tipo de Interés	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente	Interés Nominal Ponderado	Diferencial Ponderado
FIJO						
EUR 12 M	466	8,73%	49.092.101,01	9,03%	4,29	2,45
IRPH	431	8,07%	44.760.098,10	8,23%	4,99	1,36
VARIABLE						
EUR 12 M	2.284	42,78%	291.142.191,67	53,56%	1,36	1,25
IRPH	1.074	20,11%	131.146.687,02	24,13%	2,63	0,51
MIBOR 12 M	1.040	19,48%	26.418.669,00	4,86%	1,39	1,22
MIBOR 6 M	42	0,79%	994.149,06	0,18%	1,34	1,33
MIBOR 3 M	2	0,04%	44.168,79	0,01%	0,78	0,90
Total	5.339	100,00%	543.598.064.65	100,00%	2,23	1,19

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios a intervalos de 0,50% del tipo de interés nominal corriente. El tipo de interés nominal de los Préstamos Hipotecarios se halla en un intervalo entre 0,43% y 6,30%.

Interés Nominal							
Interval		Derechos de Crédito	%Derechos de Crédito	Principal Pendiente	%Principal Pendiente	Interés Nominal Ponderado	Diferencial Ponderado
0,00	0,50	49	0.92%	7.886.960,60	1,45%	0,47	0.40
0,50	1,00	714	13.37%	99.017.491,66	18,21%	0,75	0.65
1,00	1,50	1.156	21.65%	87.455.538,97	16,09%	1,22	1.10
1,50	2,00	817	15.30%	62.408.343,20	11,48%	1,66	1.40
2,00	2,50	890	16.67%	105.005.964,60	19,32%	2,22	1.01
2,50	3,00	570	10.68%	57.344.293,47	10,55%	2,67	1.15
3,00	3,50	234	4.38%	26.006.720,73	4,78%	3,22	1.37
3,50	4,00	190	3.56%	21.910.028,44	4,03%	3,75	1.91
4,00	4,50	159	2.98%	18.849.291,94	3,47%	4,19	2.02
4,50	5,00	267	5.00%	29.068.024,30	5,35%	4,59	1.21
5,00	5,50	40	0.75%	4.748.649,57	0,87%	5,33	2.07
5,50	6,00	242	4.53%	23.200.557,06	4,27%	5,70	2.70
6,00	6,50	11	0.21%	696.200,11	0,13%	6,06	2.81
Total		5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%	2,23	1,19

c.5.) Fechas de formalización y firma más recientes y más antiguas de los Préstamos Hipotecarios.

Los Préstamos Hipotecarios que configuran la cartera preliminar han sido formalizados entre el 23 de septiembre de 1994 (256,57 meses) y el 31 de diciembre de 2014 (13,30 meses).

Fecha de Origen							
Intervalo	Derechos de crédito	% Derechos de crédito	Principal Pendiente	%Principal Pendiente	Fecha de origen ponderada	Meses ponderados	
30/06/1994 31/12/1994	3	0.06%	51.796,06	0,01%	21/11/1994	254,63	
30/12/1994 30/06/1995	7	0.13%	125.778,11	0,02%	30/03/1995	250,33	
30/06/1995 31/12/1995	2	0.04%	52.502,98	0,01%	11/08/1995	245,97	
30/12/1995 30/06/1996	9	0.17%	175.477,92	0,03%	11/05/1996	236,97	
30/06/1996 31/12/1996	5	0.09%	115.734,88	0,02%	23/09/1996	232,57	
30/12/1996 30/06/1997	83	1.55%	1.889.484,72	0,35%	04/05/1997	225,20	
30/06/1997 31/12/1997	168	3.15%	3.988.532,05	0,73%	07/10/1997	220,10	
30/12/1997 30/06/1998	209	3.91%	5.126.010,08	0,94%	21/04/1998	213,63	
30/06/1998 31/12/1998	326	6.11%	8.459.769,14	1,56%	10/10/1998	208,00	
30/12/1998 30/06/1999	242	4.53%	6.600.085,23	1,22%	05/04/1999	202,17	
30/06/1999 31/12/1999	39	0.73%	1.107.969,89	0,20%	25/07/1999	198,50	
30/12/2001 30/06/2002	1	0.02%	46.702,39	0,01%	12/04/2002	165,93	
30/06/2002 31/12/2002	1	0.02%	65.321,21	0,01%	27/11/2002	158,43	
30/12/2003 30/06/2004	1	0.02%	117.148,21	0,02%	09/06/2004	140,03	
30/06/2004 31/12/2004	1	0.02%	96.667,75	0,02%	28/09/2004	136,40	
30/12/2004 30/06/2005	8	0.15%	816.460,16	0,15%	16/04/2005	129,80	
30/06/2005 31/12/2005	14	0.26%	1.184.421,12	0,22%	28/10/2005	123,40	
30/12/2005 30/06/2006	11	0.21%	1.245.225,81	0,23%	20/05/2006	116,67	
30/06/2006 31/12/2006	24	0.45%	3.471.814,95	0,64%	26/11/2006	110,47	
30/12/2006 30/06/2007	46	0.86%	7.299.742,92	1,34%	18/03/2007	106,73	
30/06/2007 31/12/2007	285	5.34%	35.484.197,12	6,53%	17/11/2007	98,77	
30/12/2007 30/06/2008	587	10.99%	78.400.418,84	14,42%	03/04/2008	94,23	
30/06/2008 31/12/2008	318	5.96%	39.355.419,58	7,24%	29/09/2008	88,37	
30/12/2008 30/06/2009	308	5.77%	40.667.600,47	7,48%	03/04/2009	82,23	
30/06/2009 31/12/2009	284	5.32%	37.837.856,69	6,96%	06/10/2009	76,13	
30/12/2009 30/06/2010	311	5.83%	41.691.178,18	7,67%	15/04/2010	69,83	
30/06/2010 31/12/2010	250	4.68%	33.119.200,53	6,09%	15/10/2010	63,83	
30/12/2010 30/06/2011	336	6.29%	43.930.457,78	8,08%	29/04/2011	57,37	
30/06/2011 31/12/2011	318	5.96%	38.425.243,46	7,07%	18/09/2011	52,73	
30/12/2011 30/06/2012	88	1.65%	8.931.967,40	1,65%	06/04/2012	46,13	
30/06/2012 31/12/2012	99	1.85%	10.789.483,15	1,99%	10/10/2012	40,00	
30/12/2012 30/06/2013	68	1.27%	7.615.692,51	1,40%	19/04/2013	33,70	
30/06/2013 31/12/2013	92	1.72%	9.350.814,54	1,72%	10/10/2013	28,00	
30/12/2013 30/06/2014	404	7.57%	37.786.739,30	6,95%	09/04/2014	22,03	
30/06/2014 31/12/2014	391	7.32%	38.175.149,52	7,02%	03/10/2014	16,23	

Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%	28/11/2009	74,40
--------------	--------------	----------------	-----------------------	----------------	-------------------	--------------

c.6.) Fecha de vencimiento final

Los Préstamos Hipotecarios que componen la cartera preliminar tienen vencimientos finales que se producirán entre el 1 de mayo de 2017 (14,70 meses) y 1 de febrero de 2052 (431,70).

La amortización de los Préstamos Hipotecarios se produce durante la vida restante hasta la amortización total, un periodo durante el cual los Deudores deben pagar cuotas mensuales, incluida la amortización del principal y de los intereses o de los cargos financieros.

La siguiente tabla muestra la distribución de Préstamos Hipotecarios en función de la fecha de amortización final de los mismos, en intervalos anuales:

Fecha de Vencimiento							
Intervalo	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente	Fecha de Vencimiento Ponderada	Meses ponderados	
31/12/2016 31/12/2017	6	0,11%	72.925,43	0,01%	31/08/2017	18,70	
31/12/2017 31/12/2018	50	0,94%	700.471,50	0,13%	17/07/2018	29,23	
31/12/2018 31/12/2019	45	0,84%	699.108,46	0,13%	23/05/2019	39,43	
31/12/2019 31/12/2020	29	0,54%	556.874,26	0,10%	15/06/2020	52,17	
31/12/2020 31/12/2021	32	0,60%	1.055.402,22	0,19%	23/07/2021	65,43	
31/12/2021 31/12/2022	138	2,58%	3.442.639,47	0,63%	28/07/2022	77,60	
31/12/2022 31/12/2023	221	4,14%	5.436.751,57	1,00%	25/06/2023	88,50	
31/12/2023 31/12/2024	151	2,83%	5.190.336,20	0,95%	20/05/2024	99,33	
31/12/2024 31/12/2025	65	1,22%	2.981.635,97	0,55%	27/06/2025	112,57	
31/12/2025 31/12/2026	87	1,63%	5.150.651,36	0,95%	24/05/2026	123,47	
31/12/2026 31/12/2027	178	3,33%	6.677.366,60	1,23%	14/07/2027	137,13	
31/12/2027 31/12/2028	366	6,86%	13.816.048,57	2,54%	08/07/2028	148,93	
31/12/2028 31/12/2029	260	4,87%	12.225.843,59	2,25%	12/05/2029	159,07	
31/12/2029 31/12/2030	100	1,87%	9.184.145,13	1,69%	29/06/2030	172,63	
31/12/2030 31/12/2031	81	1,52%	7.027.114,71	1,29%	08/06/2031	183,93	
31/12/2031 31/12/2032	81	1,52%	7.356.496,21	1,35%	31/07/2032	197,70	
31/12/2032 31/12/2033	105	1,97%	10.463.968,86	1,93%	07/06/2033	207,90	
31/12/2033 31/12/2034	163	3,05%	15.405.912,17	2,83%	07/06/2034	219,90	
31/12/2034 31/12/2035	111	2,08%	11.422.439,78	2,10%	26/05/2035	231,53	
31/12/2035 31/12/2036	81	1,52%	9.236.849,00	1,70%	17/06/2036	244,23	
31/12/2036 31/12/2037	95	1,78%	11.336.734,21	2,09%	10/07/2037	257,00	
31/12/2037 31/12/2038	166	3,11%	19.771.344,29	3,64%	22/05/2038	267,40	
31/12/2038 31/12/2039	177	3,32%	19.115.094,57	3,52%	18/06/2039	280,27	
31/12/2039 31/12/2040	123	2,30%	14.716.614,41	2,71%	14/06/2040	292,13	
31/12/2040 31/12/2041	91	1,70%	11.475.708,31	2,11%	22/06/2041	304,40	
31/12/2041 31/12/2042	163	3,05%	21.745.223,25	4,00%	16/06/2042	316,20	
31/12/2042 31/12/2043	171	3,20%	23.214.018,29	4,27%	05/06/2043	327,83	
31/12/2043 31/12/2044	466	8,73%	50.367.162,56	9,27%	14/06/2044	340,13	
31/12/2044 31/12/2045	103	1,93%	12.081.810,79	2,22%	10/05/2045	351,00	
31/12/2045 31/12/2046	52	0,97%	7.289.812,06	1,34%	27/06/2046	364,57	
31/12/2046 31/12/2047	136	2,55%	22.666.684,63	4,17%	26/08/2047	378,53	
31/12/2047 31/12/2048	449	8,41%	71.204.839,32	13,10%	16/05/2048	387,20	
31/12/2048 31/12/2049	267	5,00%	45.772.093,23	8,42%	12/06/2049	400,07	
31/12/2049 31/12/2050	204	3,82%	35.208.679,91	6,48%	04/06/2050	411,80	
31/12/2050 31/12/2051	315	5,90%	47.880.602,30	8,81%	28/06/2051	424,60	
31/12/2051 31/12/2052	11	0,21%	1.648.661,46	0,30%	06/01/2052	430,87	
Total	5.339	100,00%	543,598,064.65	100,00%	21/06/2042	316,37	

c.7.) Indicación de distribución geográfica por Comunidad Autónoma

La siguiente ubicación corresponde con la localización del inmueble para el cual se otorgó el Préstamo Hipotecario.

Ubicación de la propiedad por Comunidad Autónoma				
Ubicación de la propiedad por Comunidad Autónoma	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente
Asturias	94	1,76%	6.218.515,02	1,14%
Cantabria	42	0,79%	4.042.486,20	0,74%
Islas Baleares	116	2,17%	14.630.996,33	2,69%
Madrid	1.401	26,24%	152.700.487,14	28,09%
Murcia	37	0,69%	3.124.649,62	0,57%
Navarra	13	0,24%	1.587.045,83	0,29%
La Rioja	9	0,17%	954.373,32	0,18%
Cataluña	1.044	19,55%	126.478.364,93	23,27%
Comunidad Valenciana	438	8,20%	40.473.873,16	7,45%
Canarias	214	4,01%	18.383.896,23	3,38%
Castilla la Mancha	107	2,00%	12.368.787,17	2,28%
Andalucía	1.278	23,94%	113.061.951,02	20,80%
País Vasco	94	1,76%	12.654.832,58	2,33%
Extremadura	74	1,39%	5.867.537,77	1,08%
Aragón	100	1,87%	10.890.844,59	2,00%
Castilla y León	121	2,27%	10.166.443,74	1,87%
Galicia	157	2,94%	9.992.980,00	1,84%
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

c.8.) Morosidad de la cartera de Préstamos Hipotecarios cedidos por UCI

UCI garantiza que, a la Fecha de Constitución del Fondo, ninguno de los Préstamos Hipotecarios cedidos al Fondo presentará pagos pendientes superiores a treinta (30) días.

Préstamos en mora				
Intervalos en mora	Derechos de Crédito	%Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente
Al corriente	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

c.9.) Distribución de Préstamos Hipotecarios por concentración de Deudores

La siguiente tabla indica los diez (10) Deudores principales.

Concentración del Deudor					
Concentración del Deudor	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	%Principal Pendiente	C.A.
Deudor nº 1	1	0,02%	454.552,79	0,08%	Madrid
Deudor nº 2	1	0,02%	445.173,18	0,08%	Cataluña
Deudor nº 3	1	0,02%	442.574,68	0,08%	Madrid
Deudor nº 4	1	0,02%	441.232,26	0,08%	Andalucía
Deudor nº 5	1	0,02%	438.449,28	0,08%	Cataluña
Deudor nº 6	1	0,02%	437.080,50	0,08%	Madrid
Deudor nº 7	1	0,02%	434.790,39	0,08%	Madrid
Deudor nº 8	1	0,02%	430.609,59	0,08%	Andalucía
Deudor nº 9	1	0,02%	428.856,27	0,08%	Aragón
Deudor nº 10	1	0,02%	419.690,96	0,08%	Asturias
Resto de Deudores	5.329	99,80%	539.225.054,75	99,20%	
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%	

El riesgo por Deudor no está concentrado excesivamente. Ningún Deudor tiene más de un Préstamo Hipotecario, el mayor de las cuales es de 454.552.79 €, lo que se corresponde con el 0.02% del Principal Pendiente de Pago a fecha 10 de febrero de 2016.

c.10.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios según el tipo de vivienda.

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en viviendas libres y viviendas de Protección Oficial (VPO).

Tipo de vivienda				
Tipo de vivienda	Credit Rights	% Credit Rights	Outstanding Principal	% Outstanding Principal
Viviendas libres	4.413	82,66%	461.158.467,24	84,83%
Viviendas de Protección Oficial (VPO)	926	17,34%	82.439.597,41	15,17%
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

c.11.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios según el canal de originación

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según el canal de originación. La distinción entre grande y pequeño en los canales de originación de intermediarios y agentes inmobiliarios es una clasificación interna de UCI a efectos de supervisión.

Origination Channel				
Canal de Originación	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente
Promotor	58	1,09%	10.319.890,16	1,90%
Canal directo	356	6,67%	50.134.398,42	9,22%
Entidades financieras	211	3,95%	22.527.341,49	4,14%
Seguro	50	0,94%	4.270.932,75	0,79%
Otros	335	6,27%	14.686.792,73	2,71%
Pequeño intermediario	215	4,03%	26.324.824,32	4,84%
Pequeña agencia inmobiliaria	2.106	39,44%	195.384.701,59	35,94%
Gran agencia inmobiliaria	646	12,10%	77.359.787,57	14,23%
Boca a boca	374	7,01%	43.565.682,28	8,01%
Gran intermediario	988	18,51%	99.023.713,34	18,22%
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

*Otros: se refiere a cualquier otro canal de origen no incluido en las categorías anteriores, tales como administrador de propiedad o gestor de carteras de activos.

c.12.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios según el ratio de deuda inicial/ingresos (DTI)

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según el ratio DTI inicial.

El ratio DTI compara. Anualmente, el nivel de ingresos de los Deudores respecto del nivel de sus deudas totales. Para calcular el ratio DTI, UCI tiene en cuenta, no solo el Préstamo Hipotecario de UCI sino también cualesquiera otros préstamos que el cliente pueda tener en el momento de analizar el riesgo de la operación y, como ingresos, los ingresos justificados de los Deudores en dicho momento.

El ratio DTI inicial se encuentra entre 5,00% y 59,00%, siendo la media simple de 35,81%.

Ratio de deuda/ingresos (DTI) inicial						
DTI Inicial	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente	DTI Ponderado	
0,00% 10,00%	14	0,26%	694.840,06	0,13%	7,98%	
10,00% 20,00%	329	6,16%	19.952.188,80	3,67%	16,51%	
20,00% 30,00%	1,246	23,34%	89.756.267,49	16,51%	25,39%	
30,00% 40,00%	1,765	33,06%	164.270.732,02	30,22%	34,67%	
40,00% 50,00%	1,335	25,01%	167.757.313,50	30,86%	44,08%	
50,00% 60,00%	650	12,17%	101.166.722,78	18,61%	54,10%	
Total	5,339	100,00%	543.598.064,65	100,00%	38,96%	

c.13.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios atendiendo a las garantías actuales

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según el número de garantías actuales (hipotecas). Todas las garantías adicionales presentan las mismas características que la residencia financiada, dado que se encuentran ubicadas en España y garantizadas también mediante hipotecas de primer rango.

Número de garantías actuales				
Garantías actuales	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente
Una garantía	3.622	67,84%	296.150.524,19	54,48%
Más de una garantía	1.717	32,16%	247.447.540,46	45,52%
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

c.15.) Distribución de los Préstamos Hipotecarios según la nacionalidad del prestatario.

La siguiente tabla muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según la nacionalidad del prestatario.

Nacionalidad del prestatario				
Nacionalidad del Prestatario	Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente
Española	5.191	97,23%	528.055.718,16	97,14%
Otra	148	2,77%	15.542.346,49	2,86%
Total	5.339	100,00%	543.598.064,65	100,00%

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los Activos titulizados por medio de su cesión al Fondo son derechos de crédito derivados de Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI.

La cesión de los Activos se realizará por medio de la emisión, por UCI, de los CTH que serán suscritos en su totalidad por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, de conformidad con la Escritura de Constitución, y según las condiciones establecidas en la misma y en el presente Folleto.

La emisión y suscripción de los CTH se realizará de conformidad con la Disposición Adicional 4ª de la Ley 5/2015, la Ley 2/1981, el Real Decreto 761/2009 y los demás reglamentos en vigor en el momento de la transmisión y adquisición de los títulos del mercado hipotecario.

Los CTH estarán representados por Título Múltiple que contendrá los datos mínimos estipulados en el Real Decreto 716/2009.

Cada CTH participa en el 100% del principal pendiente de pago de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, objeto de cesión; tendrá el mismo plazo y devengará un tipo de interés equivalente al tipo nominal que devengue en cada momento el correspondiente Préstamo Hipotecario.

2.2.4 Fecha o fechas de vencimiento de los Activos.

Cada uno de los Préstamos Hipotecarios seleccionados tiene una fecha de vencimiento, conforme a las condiciones particulares de cada uno de ellos, sin perjuicio de las cuotas de amortización parciales periódicas.

En cualquier momento de la vida de los Préstamos Hipotecarios, los Deudores pueden reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del principal pendiente de pago, cesando el devengo de intereses de la parte cancelada anticipadamente desde la fecha en que se produzca el reembolso.

La última fecha de vencimiento final de los Préstamos Hipotecarios seleccionados es el 1 de febrero de 2052. Consecuentemente, la Fecha de Vencimiento Final es el 1 de febrero de 2052, tal y como se ha descrito previamente en el apartado 2.2.2. c.6).

2.2.5 Importe de los Activos.

Los Activos del Fondo estarán compuestos por los CTH. cedidos y emitidos por UCI, y seleccionados de entre aquellos que componen la cartera auditada. hasta que se alcance una cifra equivalente a QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (540.000.000 €).

La cartera de Préstamos Hipotecarios seleccionados, de la cual se extraerán los Préstamos Hipotecarios que se cederán al Fondo en la Fecha de Constitución, se compone de 5.339 Préstamos Hipotecarios, cuyo principal pendiente de pago asciende a 543.598.064,65 €. a 10 de febrero de 2016. No se cederán Préstamos Hipotecarios con moras superiores a treinta (30) días.

En el apartado 2.2.2 c) anterior se recoge un cuadro que muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios seleccionados conforme al principal pendiente de pago de cada uno de ellos.

2.2.6 Ratio *Loan to value* o nivel de garantía accesoria.

El ratio *Loan to value* (LTV) original, expresado como porcentaje del importe del principal inicial y la tasación inicial de los inmuebles hipotecados a través de los Préstamos Hipotecarios seleccionados (en la fecha de la concesión del Préstamo Hipotecario), era de entre el 5,34% y el 95,24%, y el ratio medio ponderado era del 59,71%. En el caso de las Viviendas de Protección Oficial, el valor de tasación no superará en ningún caso al valor oficial máximo.

A la hora de calcular el LTV original, se ha tenido en cuenta el valor de cualquier garantía que garantice los Préstamos Hipotecarios.

Loan to Value (LTV) (*) Inicial						
Loan to Value (LTV) Inicial (*)		Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Inicial	LTV Inicial Ponderado
0,00%	10,00%	1	0,02%	25.000,00	0,02%	5,34%
10,00%	20,00%	38	0,71%	1.950.195,00	0,26%	16,66%
20,00%	30,00%	217	4,06%	16.154.078,45	2,14%	25,98%
30,00%	40,00%	491	9,20%	50.084.277,57	6,64%	36,14%
40,00%	50,00%	845	15,83%	109.899.135,72	14,56%	45,41%
50,00%	60,00%	1.067	19,99%	171.215.757,72	22,69%	55,31%
60,00%	70,00%	1.044	19,55%	179.528.247,32	23,79%	64,98%
70,00%	80,00%	1.298	24,31%	194.002.661,95	25,71%	75,50%
80,00%	90,00%	335	6,27%	31.409.335,48	4,16%	82,14%
90,00%	100,00%	3	0,06%	349.368,34	0,05%	92,63%
Total		5.339	100.00%	754,618,057,55	100.00%	59,71%
<i>(*) Valor original de la propiedad</i>						

El ratio LTV actual, expresado como porcentaje del importe del principal pendiente y la tasación inicial de los inmuebles actualmente hipotecados a través de los Préstamos Hipotecarios seleccionados (para evitar cualquier tipo de duda, sin considerar la tasación inicial de los inmuebles ya liberados), se sitúa entre el 2,58% y el 79,81%, y el ratio medio ponderado es del 52,82%. En el caso de las Viviendas de Protección Oficial, el valor de tasación no superará en ningún caso al valor oficial máximo.

Loan-to-Value Actual (LTVA) (*)						
Loan to Value Actual (LTV) (*)		Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Principal Pendiente	% Principal Pendiente	LTV Ponderado
10,00%	20,00%	65	1,22%	1.198.054,35	0,22%	7,51%
20,00%	30,00%	251	4,70%	7.270.549,15	1,34%	15,97%
30,00%	40,00%	579	10,84%	281.98.214,12	5,19%	25,91%
40,00%	50,00%	938	17,57%	711.96.997,23	13,10%	35,47%
50,00%	60,00%	1.183	22,16%	1.150.56.141,29	21,16%	45,00%
60,00%	70,00%	933	17,48%	12.77.54.557,38	23,50%	54,94%
70,00%	80,00%	880	16,48%	12.58.37.960,29	23,15%	64,90%
80,00%	90,00%	510	9,55%	670.85.590,84	12,34%	74,04%
Total		5.339	100.00%	543.598.064,65	100.00%	52,82%
<i>(*)Valor original de la propiedad</i>						

2.2.7 Método de originación o creación de los activos por UCI y criterios principales de empréstito.

1. Política de concesión

a) Introducción

La documentación básica, generalmente utilizada para poder proceder al estudio de la operación es la siguiente:

a.1 *El impreso de solicitud, más los datos identificativos de los titulares.*

a.2 *Sobre la vivienda a adquirir:* documentación aportada por el solicitante sobre la vivienda a financiar o sobre cualquier otra vivienda aportada como garantía adicional a la operación. (Nota simple registral y escritura de propiedad. en su caso.)

a.3 *Sobre los ingresos del solicitante.*

- Asalariados: tres (3) últimas nóminas y Declaración de la Renta del último año.
- Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaración de la Renta del último año.

b) Codificación de datos.

La captura y codificación de los datos de la operación en el sistema informático de gestión de Préstamos de UCI se realiza en el departamento C.A.N. (*Centro de Autorización Nacional*) que depende de la Dirección de Riesgos, asegurando así una uniformidad de criterios y una independencia con respecto a las agencias comerciales. Entre 2006 y 2011, debido al fuerte incremento en la producción, se creó un subdepartamento, conocido como “Control de Codificación”, que se ocupa. entre otras cosas, de aspectos relativos a la captura, codificación, cálculo de ingresos y verificación de los distintos archivos de riesgo a los cuales tenemos acceso, y la realización de encuestas telefónicas a las empresas en las que trabajan los solicitantes en aquellos casos en los que sea necesario.

Tradicionalmente, desde el año 2013, los analistas de riesgos del C.A.N. se ponen en contacto sistemáticamente con todos los clientes por teléfono, para verificar la información proporcionada.

c) *Facultades.*

La mayoría de las decisiones son tomadas de forma centralizada en el C.A.N. (Centro de Autorización Nacional). Los analistas tienen poderes de decisión delegados en función de su experiencia, los años de antigüedad en el puesto, el importe del Préstamo Hipotecario y otras características identificadas por la aplicación informática. Su función es verificar la información facilitada por los clientes y dependiendo del nivel de sus poderes, aprobar las operaciones bajo la condición del cumplimiento de determinados condicionantes (domiciliación de la nómina, aportación de garantías adicionales, avales, documentación justificativa, etc.). Desde principio del 2005 y hasta finales de 2008, los directores de algunas de las agencias dispusieron de facultades limitadas para decidir cierto tipo de operaciones, en función de su antigüedad en el puesto y años de experiencia.

c.1 Decisión en agencia

Las operaciones sometidas a decisión de los directores de agencia con poderes deberán cumplir una serie de requisitos.

Asimismo y dependiendo también de la Dirección de Riesgos existe un equipo de personas (*Responsables de Riesgos y Métodos*) integrados en el Departamento de Políticas y Métodos cuya función es supervisar “*on-line*” las decisiones tomadas en agencia. Con el fin de garantizar la calidad de dichas decisiones, se establece un objetivo de revisión de un mínimo del 30% de las operaciones formalizadas con decisión en agencia.

c.2 Decisión en el C.A.N.

Los analistas de riesgos del C.A.N. deciden las operaciones en función de sus poderes. Aquellas que sobrepasen estos últimos son sometidas a decisión al Comité C.A.N. o al Comité de Riesgos según proceda. Del mismo modo, el equipo RRM supervisa las decisiones tomadas por los analistas a partir de una muestra representativa de casos.

d) *Evaluación*

Haciendo uso de sus facultades, el decisor de la operación (analista, Director de Agencia con poderes, Comité C.A.N. o Comité de Riesgos) evalúa el Préstamo Hipotecario y emite una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme que sobre los bienes a hipotecar se realice (hasta 2007, trabajábamos exclusivamente con VALTECNIC y desde entonces hemos incluido a las sociedades de tasación TINSA Tasaciones Hipotecarias y SIVASA, aunque en la actualidad hemos dejado de trabajar con esta última) con sujeción también a la verificación de los datos del registro de propiedad por parte de los gestores administrativos que colaboran con UCI.

Para la toma de decisión se tienen en cuenta los siguientes criterios básicos:

d.1 Objeto: compra o reforma de vivienda o nueva hipoteca de préstamos hipotecarios de otras instituciones.

d.2 Titulares: personas físicas mayores de edad, que accedan a la propiedad de su vivienda o que deseen refinanciar su hipoteca y que cumplan las siguientes condiciones:

- d.2.1.* Se analiza la estabilidad profesional del solicitante considerando tanto el modo de contratación, como su dinámica profesional, reforzando las operaciones con estabilidad insuficiente mediante avales o garantías adicionales.
- d.2.2.* El porcentaje máximo de financiación depende del tipo de contrato laboral siendo con carácter general, salvo excepciones, el máximo del 70% para las profesiones liberales y de un 60% para trabajadores por cuenta propia, pudiendo superarse dichos porcentajes en caso de trabajadores por cuenta ajena. En el caso de titulares funcionarios, el porcentaje de financiación puede llegar al 105%, y excepcionalmente hasta el 120%. No obstante, ninguna de las financiaciones otorgadas a funcionarios y sujeta a titulación en el Fondo tendrá un porcentaje de financiación superior al cien por cien (100%).
- d.2.3.* El proceso de selección está respaldado por un “score” estadístico basado en la probabilidad de impago en función del perfil del cliente y un sistema experto (en el que se incluyen todas las reglas de la política de aceptación de riesgo de UCI) que valida que la operación cumpla con todas las reglas de la política de aceptación de UCI, e incluye un sistema de estudios de población geográfica.
- d.2.4.* En todas las operaciones se comprueba sistemáticamente la presencia de los titulares y avalistas, en caso de existir, en los ficheros de riesgo de la ASNEF (Asociación Nacional de Entidades de Financiación). En caso de ser necesario, se recurre también a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España) y a VEDACON..

Los posibles canales de originación de UCI son los siguientes:

1. Agencias inmobiliarias: agencias inmobiliarias que intervienen en el proceso de compraventa de inmuebles.
2. Intermediarios: intermediarios financieros cuya actividad principal es obtener financiación para sus clientes, que normalmente no intervienen en el proceso de compraventa de inmuebles.
3. Canal directo: canal de originación de UCI a través de Internet (www.hipotecas.com).
4. Promotores: agentes inmobiliarios cuya actividad principal es la intervención en la venta de promociones, que puede compatibilizarse con la intervención en la compraventa de viviendas de segunda mano.
5. Bancos: instituciones financieras, bancos o cajas de ahorros con las que UCI ha firmado un contrato de colaboración con vistas a gestionar las operaciones financieras de sus clientes.
6. Aseguradoras: agentes de seguros que compatibilizan su actividad principal de intermediación de seguros con la de intermediación financiera.
7. Boca a boca: operaciones financieras a clientes que acuden directamente a las oficinas de UCI.

Desde 2010, la formalización de un contrato de colaboración entre UCI y cualquier originador de operaciones estará sujeta a una estricta política de aceptación por parte de la Dirección de Riesgos. Dicha póliza incluye, con el consentimiento previo del originador, la consulta de archivos de riesgos (ASNEF, CIRBE, Worldcheck...). la solicitud de información comercial y sobre activos y el análisis de los posibles efectos de la relación con dicho intermediario en lo que a la imagen de UCI se refiere.

Los procedimientos establecidos por UCI para la formalización de operaciones son independientes del canal de originación; no se han definido excepciones respecto de dichos procedimientos en función del tipo de contribuidor.

e) *Desembolso del Préstamo Hipotecario.*

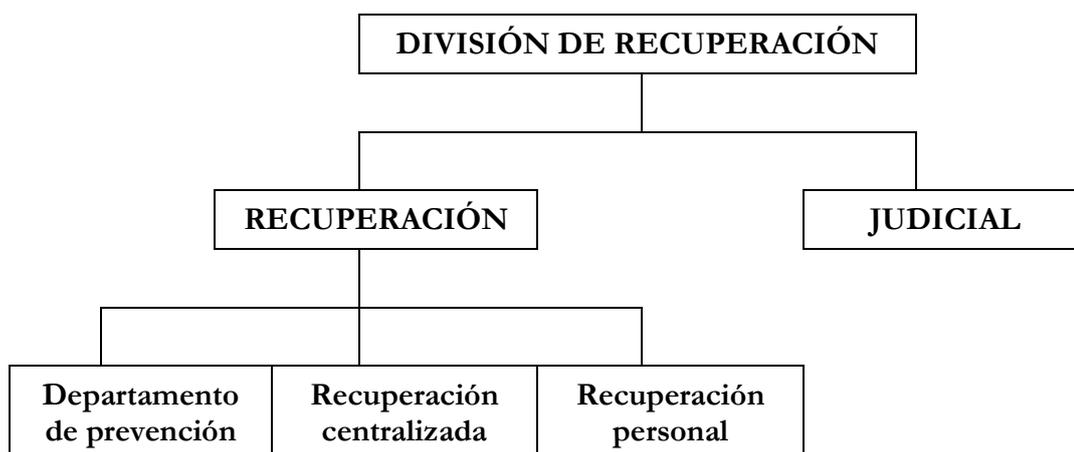
Una vez completados los trámites definitivos de evaluación y autorización, se procede a la firma de la escritura del Préstamo Hipotecario ante Notario en cuyo momento UCI desembolsa los fondos.

En el caso de existir cargas previas al Préstamo Hipotecario, el representante designado por UCI se encarga de su cancelación, reteniendo a este fin los fondos necesarios, y asegura todo el proceso de inscripción en el registro, hasta que la hipoteca de UCI quede inscrita con el rango de primera.

Durante la formalización de la operación, UCI se encuentra representada por un abogado profesional que supervisa la correcta formalización de la operación con una póliza de seguro de responsabilidad civil y una garantía bancaria a primer requerimiento, y que recibe tanto las instrucciones para la firma como el texto de las escrituras hipotecarias de un departamento de UCI que supervisa su actividad a través de un sistema de autorizaciones previas.

2. *Política de cobros y reclamaciones*

La gestión de cobro se realiza a través de la División de Recuperación, que tiene la estructura siguiente:



El Departamento de Prevención es la primera etapa de la división de recuperación y se ocupa de los clientes que tienen dificultades financieras y que no se encuentran en mora. Este departamento adopta medidas apropiadas para impedir que los clientes acaben en mora, y agraven su situación financiera con UCI.

Entre los días 2 y 8 de cada mes, la mayor parte de los impagos de las cuotas se asignan a un equipo que lo notifica al cliente, lo cual deriva en un proceso anticipado de recuperación.

Posteriormente, si un cliente realiza un primer impago definitivo, la situación la trata el Departamento de Recuperación Centralizada. Este departamento utiliza la gestión telefónica para recuperar la deuda contraída por el cliente, para impedir que se agrave la situación de impago y para garantizar el posible pago futuro de las cuotas utilizando las herramientas y los mecanismos de los que dispone UCI para resolver los problemas de pago de los clientes.

Si no puede restablecerse la situación normal de pagos del cliente. o si alcanza dos (2) impagos. la cuestión se envía a la Red de Agencia de Recuperación. La principal diferencia con los departamentos anteriores es el contacto del personal de la red con el cliente.

Las herramientas utilizadas para ayudar a los clientes a pagar se aplican sobre la base de un estudio individualizado de su situación económica/personal, en todo momento, y son las siguientes:

1.- Reestructuración. En esta operación, por motivos relacionados con dificultades financieras del cliente (actuales o previsibles), se modifican las condiciones iniciales del préstamo para facilitar el pago (del principal y de los intereses) debido a que el titular no pueda (o es probable que no vaya a poder) cumplir puntualmente las condiciones iniciales.

2.- Pago en especie. En esta operación, UCI acepta la vivienda, o cualquiera de las viviendas que garanticen el préstamo, como pago o pago parcial de la deuda. Si existiera un remanente, es posible aplicar la reestructuración para adaptar las cuotas a las posibilidades de pago reales del cliente.

UCI se ha suscrito al Código de Buenas Prácticas, una iniciativa gubernamental para asegurar que todos los clientes que tengan un problema justificado reciben una solución práctica.

Si, pese a los esfuerzos empleados, no fuera posible alcanzar una solución amistosa con el cliente, el Departamento Jurídico será responsable de reclamar la deuda ante los tribunales. no obstante la posibilidad de alcanzar una solución amistosa durante el procedimiento.

En esta etapa participan varios equipos:

1.- Equipo anterior al juicio. Responsable de obtener la documentación antes de presentar la demanda.

2.- Equipo del litigio. Responsable de supervisar el procedimiento judicial asignado así como las carteras asignadas al equipo de abogados externos.

3.- Despachos de abogados. Responsable de la supervisión directa del procedimiento judicial asignado y distribuido por zona geográfica (equipo externo).

4.- Procuradores. Representantes de la institución, responsables de gestionar los procesos judiciales en curso (equipo externo).

Una vez que UCI detenta la propiedad del inmueble, mediante pago en especie o por Adjudicación Judicial, a través de su Red de Sucursales la División de Marketing Inmobiliaria seleccionará, administrará y supervisará a los intermediarios inmobiliarios encargados de la comercialización y venta de los inmuebles.

2.2.8 Declaraciones y otras garantías dadas al Emisor en relación con los Activos.

2.2.8.1.- Declaraciones

La Sociedad Gestora reproduce a continuación las manifestaciones y garantías que el Cedente, como propietario de los Préstamos Hipotecarios y emisor de los CTH, efectuará a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Fecha de Constitución del Fondo:

a) **UCI:**

1. UCI es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y en el Registro de Entidades Financieras de Crédito de Banco de España, estando igualmente facultada para participar en el mercado hipotecario.
2. UCI no ha estado en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Concursal), en la fecha del presente Folleto ni en ningún momento desde su constitución.
3. Los órganos sociales de UCI han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para (i) la cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los CTH, y (ii) para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos.
4. Que UCI tiene las cuentas anuales correspondientes a los cuatro últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas. El informe de auditoría correspondiente 2015 no tiene salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2015 y 2014 están depositadas en la CNMV y en el Registro Mercantil.
5. Que el Cedente cumple con la actual legislación de protección de datos de carácter personal y con la regulación para la prevención del blanqueo de capitales.
6. Que el Cedente (i) retiene (o rentendrá) un interés económico neto significativo no inferior al 5% del valor nominal de la titulización de conformidad con el Artículo 405 del Reglamento (UE) 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre requisitos prudenciales de las entidades de crédito y empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento No. 648/2012 (en adelante, el “**Reglamento 575/2013**”) y el Artículo 51 del Reglamento Delegado (UE) No. 231/2013, de 19 de diciembre de 2012, por el que se completa la Directiva 2011/61/EU del Parlamento Europeo y del Consejo en relación con las exenciones, condiciones generales para operar. Depositarios, apalancamiento, transparencia y supervisión (“**AIFMR**”), hasta la Fecha de Vencimiento Legal de los Bonos, mediante una retención de acuerdo con el apartado 1(d) del Artículo 405 del Reglamento 575/2013 y del apartado 1(d) del Artículo 51 de la AIFMR (tal y como esté en vigor en la Fecha de Desembolso) del primer tramo de pérdida y, si fuere necesario, otros tramos que tengan el mismo o mayor perfil de riesgo que aquellos transferidos o vendidos a los inversores, de manera que la retención total no sea inferior al 5% del valor nominal de la exposición titulizada (el requisito de retención se satisfecerá realizando y manteniendo el Préstamo Subordinado 1) y (ii) proporcionará de forma oportuna toda la información que de acuerdo con el Artículo 409 del Reglamento 575/2013 el Cedente está obligado a poner a disposición de quien lo solicite, con sujeción a la ley y siempre que el Cedente no incurra en un incumplimiento de sus obligaciones como consecuencia de no cumplir con la citada obligación debido a cualesquiera eventos, acciones o circunstancias que estén fuera de su control.

b) Los Préstamos Hipotecarios:

1. UCI es pleno titular de los Préstamos Hipotecarios libres de cargas y gravámenes y no tiene conocimiento de que ningún Deudor pueda oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios.
2. UCI no tiene conocimiento de que ningún Deudor sea insolvente.
3. UCI garantiza que a Fecha de Constitución no habrá atrasos superiores a treinta (30) días.
4. Los Préstamos Hipotecarios existen, son válidos y exigibles de acuerdo con la legislación española. En concreto, los Préstamos Hipotecarios cumplen con la legislación en materia de consumo aplicable en España.
5. Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en el apartado 2.2.2., 2.2.6 y en el 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos Hipotecarios.
6. Los Préstamos Hipotecarios no han sido objeto de ninguna modificación, enmienda, o renuncia de ningún tipo, que en modo sustancial alguno afecte negativamente a la exigibilidad o cobro de la totalidad o una parte importante de los Activos que se transfieren.
7. Ninguna persona tiene, respecto de los Préstamos Hipotecarios, un derecho preferente al del Fondo.
8. Todos los Deudores son personas físicas residentes en España.
9. Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos con el objeto de financiar la adquisición o reforma de viviendas situadas en España o para subrogaciones de personas físicas en las financiaciones otorgadas a promotores para la construcción de viviendas ubicadas en España destinadas a la venta.
10. Ninguno de los Préstamos Hipotecarios financia la adquisición de reposiciones.
11. Ninguno de los Préstamos Hipotecarios refinancia Préstamos Hipotecarios existentes.
12. Ninguno de los Préstamos Hipotecarios ha estado nunca en mora por más de treinta (30) días y según el leal saber y entender de UCI. los Deudores no ha incumplido ninguna otra obligación en virtud de los Préstamos Hipotecarios.
13. La amortización de los Préstamos Hipotecarios por los Deudores se realiza mediante débito directo.
14. Ninguno de los Préstamos Hipotecarios incluye Préstamos Hipotecarios autocertificados o Préstamos Hipotecarios para fines de consumo.
15. El principal pendiente de pago de cada Préstamo Hipotecario está. a la fecha de cesión. denominado en euros.
16. En la fecha de cesión, cada Deudor ha efectuado como mínimo un pago previsto en virtud del contrato de Préstamo Hipotecario.

17. UCI no tiene conocimiento de ningún Deudor que ostente ningún derecho de crédito frente a UCI por el que pudiera ejercitar cualquier derecho compensación.
18. La información contenida en el presente Folleto sobre la cartera de Préstamos Hipotecarios es completa y se ajusta fielmente a la realidad.
19. Tanto la cesión de los Préstamos Hipotecarios como la emisión de los CTH, así como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado legal y válidamente o se realizarán legal y válidamente según criterios estándar de mercado.
20. UCI ha seguido fielmente los estándares fijados en las políticas contenidas en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores en cuanto a política de cesión de todos y cada uno de los Préstamos Hipotecarios.
21. Todas las escrituras originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas y en garantía de Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas, en la sociedad Recall, S.A., y a disposición de la Sociedad Gestora. UCI También dispone de un CD-ROM con dichas escrituras.
22. Los Préstamos Hipotecarios se originaron en el transcurso ordinario del negocio de UCI y han sido y están siendo administrados por UCI de acuerdo con procedimientos de mercado.
23. UCI no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar su validez o que puedan dar lugar a la aplicación del Artículo 1.535 del Código Civil (referente al derecho de extinción por parte del Deudor del crédito litigioso que se vende).
24. Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento anterior (3 años antes) a la Fecha de Vencimiento Legal.
25. UCI se compromete a proporcionar a la Sociedad Gestora toda la información periódica referente a los Préstamos Hipotecarios de acuerdo con las aplicaciones informáticas de la Sociedad Gestora.
26. Que los Préstamos Hipotecarios, tras cualquier periodo inicial de tipo fijo, devengarán interés a tipo variable referenciado a algún índice de mercado oficial (Euribor/IRPH), sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.
27. Que los pagos de los Deudores derivados de los Préstamos Hipotecarios no están sujetos a retención alguna de índole tributaria.
28. Que los contratos de Préstamos Hipotecarios se rigen por la Ley española.
29. Que, en la Fecha de Constitución, UCI no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos Hipotecarios.
30. Que los Préstamos Hipotecarios que se ceden han sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte. S.L., en los términos de los Artículos 22.1 (i) y 35 de LA Ley 5/2015.
31. Cada uno de los Préstamos Hipotecarios estará garantizado por hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre las fincas en cuestión, con la excepción

de aquellos en los que la inscripción en el registro previa siga pendiente de cancelación (aunque cancelada económicamente). sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer. condiciones resolutorias o cualquier otra limitación del dominio.

32. 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 y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable.
33. Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio al hipotecante, no teniendo constancia el Cedente de litigios sobre su titularidad.
34. Todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación previa por tasador debidamente inscrito en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente certificado de tasación. Cuando se trate de Viviendas de Protección Oficial – VPO, la tasación será equivalente o inferior al valor legal máximo.
35. Los Préstamos Hipotecarios no cumplen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos con arreglo a los artículos 12.1 a), c), d), f) y 12.2 del Real Decreto 716/2009.
36. Con vistas a mejorar el riesgo de crédito, el 44% del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Activos cuenta con más de una garantía hipotecaria de primer rango respaldando el mismo préstamo, es decir, que el Deudor ha concedido una hipoteca de primer rango, no solo sobre la residencia financiada, sino también sobre alguna otra residencia. Todas estas garantías adicionales tienen las mismas características que la residencia financiada, ya que se encuentran ubicadas en España y garantizadas por hipotecas de primer rango.
37. Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos conforme al Artículo 11.1 del Real Decreto 716/2009.
38. Los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos Hipotecarios o certificados de transmisión de hipoteca distinta de la emisión de los CTH.
39. UCI no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
40. Que, en la Fecha de Constitución, el saldo pendiente de pago de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de principal del CTH a que corresponda.
41. Los Préstamos Hipotecarios se encuentran totalmente desembolsados.
42. El Cedente podrá transferir libremente sus intereses en los Préstamos Hipotecarios y su garantía sin incumplir ningún término o condición de los Préstamos Hipotecarios.

c) CTH:

1. Los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en (i) el Real Decreto 716/2009, (ii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015.
2. Que los CTH se emiten debido a que los Préstamos Hipotecarios no son elegibles con arreglo al Artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones inmobiliarias (“Participaciones Hipotecarias”).
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 la Fecha de Constitución, el saldo pendiente de pago de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, que han sido plenamente desembolsados será equivalente a la cifra de principal del CTH a que corresponda.
5. El respectivo órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTH.

Las mencionadas características del Cedente, de los Préstamos Hipotecarios y de los CTH deberán darse en la Fecha de Constitución.

La Sociedad Gestora ha obtenido del Cedente las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

Cumplimiento del Reglamento 575/2013

En cumplimiento de las disposiciones del Artículo 405 del Reglamento 575/2013, el Cedente ha notificado a la Sociedad Gestora que retendrá un interés financiero neto significativo no inferior al 5% del valor nominal de la titulización de conformidad con el Artículo 405 del Reglamento 575/2013 y del Artículo 51 de la AIFMR hasta la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos, mediante una retención de acuerdo con el apartado 1(d) del Artículo 405 del Reglamento 575/2013 y del apartado 1(d) del Artículo 51 de la AIFMR (tal y como esté en vigor en la Fecha de Desembolso) del primer tramo de pérdida y, si fuere necesario, otros tramos que tengan el mismo o mayor perfil de riesgo que aquellos transferidos o vendidos a los inversores, de manera que la retención total no sea inferior al 5% del valor nominal de la exposición titulizada (el requisito de retención se satisfecerá realizando y manteniendo el Préstamo Subordinado 1) y (ii) proporcionará de forma oportuna toda la información que de acuerdo con el Artículo 409 del Reglamento 575/2013 el Cedente está obligado a poner a disposición de quien lo solicite, con sujeción a la ley y siempre que el Cedente no incurra en un incumplimiento de sus obligaciones como consecuencia de no cumplir con la citada obligación debido a cualesquiera eventos, acciones o circunstancias que estén fuera de su control.

El Cedente se comprometerá, en la Escritura de Constitución, a incluir en la web de www.uci.es (o cualquier otra web que pueda sustituirla en un futuro) una referencia a la ubicación en la cual pueden encontrarse todos los datos actualizados acerca del requisito de retención del interés financiero neto.

De Conformidad con la Escritura de Constitución, el Cedente se comprometió a notificar, a la Sociedad Gestora su retención constante del interés económico neto descrito más arriba, mensualmente, de manera que la Sociedad Gestora pudiese publicar dicha información en su página web. El Cedente deberá indicar explícitamente que no ha realizado ninguna acción (cobertura del riesgo del préstamo. venta. asunción de posiciones cortas. etc.) que pudiera haber perjudicado a la aplicación del requisito de retención.

Con vistas al cumplimiento del artículo 409 del Reglamento 575/2013 y 52(e), (f) y (g) de la AIFMR, el Cedente, en calidad de Administrador, proporcionará mensualmente después de la Fecha de Constitución del Fondo, información relevante a los inversores, incluidos datos con respecto a los Préstamos Hipotecarios y una descripción de la retención del interés económico neto sustancial. El Cedente pondrá a la disposición de los titulares de Bonos, de los potenciales inversores y de las empresas que en general presten servicios a los inversores, en su web www.uci.es, y esa información se actualizará periódicamente.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

En el supuesto de amortización anticipada de los Activos inicialmente agrupados por causa del reembolso anticipado del Préstamo Hipotecario correspondiente, no tendrá lugar sustitución alguna de los Activos afectados.

Si con posterioridad a la Fecha de Constitución, se detectase que algún Activo no se ajusta en la Fecha de Constitución a las condiciones y características contenidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, por no hacerlo el Préstamo Hipotecario correspondiente, la parte que haya conocido dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, deberá notificarlo a la otra parte por escrito. UCI se compromete en un periodo de quince (15) días naturales desde la mencionada notificación, previa conformidad de la Sociedad Gestora así como de las Agencias de Calificación, a la sustitución inmediata o, según sea el caso al repago de los CTH, a fin de que esta sustitución no suponga una rebaja en la calificación crediticia de los Bonos.

La sustitución se efectuará mediante la emisión de CTH, sobre Préstamos Hipotecarios de la cartera UCI que sean susceptibles de integrarse en un Fondo de Titulización de características homogéneas al Préstamo Hipotecario subyacente del Certificado de Transmisión de Hipoteca.

UCI procederá de modo inmediato a cancelar dicho CTH mediante el correspondiente estampillado en el título debidamente desglosado al efecto, y a emitir otro Certificado de Transmisión de Hipoteca de similar plazo residual, tipo de interés, principal pendiente de pago y calidad crediticia en términos de la relación existente entre (i) el saldo pendiente del Préstamo Hipotecario y (ii) el valor de tasación del inmueble objeto de la garantía del Préstamo Hipotecario subyacente, tras la comprobación, previa a la sustitución, de la idoneidad del Préstamo Hipotecario sustituyente por compañía auditora externa, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, de forma que la estructura financiera del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectadas por la sustitución.

Dicha emisión de CTH por UCI y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuarán mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial, que recogerá los datos relativos tanto 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 nuevo Préstamo Hipotecario así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de los CTH, según lo descrito anteriormente.

Se entregará copia de esta Acta Notarial a la CNMV y a Iberclear.

Asimismo, la Sociedad Gestora procederá a entregar el Título Múltiple representativo de los CTH a UCI, y ésta emitirá un nuevo título múltiple que incluirá todos los CTH titularidad del Fondo (excluyendo el CTH sustituido e incluyendo el nuevo CTH).

En el supuesto de que, transcurridos quince (15) días naturales desde la notificación, no existieran Préstamos Hipotecarios en la cartera de UCI como emisora de características homogéneas al Préstamo Hipotecario o al Certificado de Transmisión de Hipoteca sustituido, UCI se compromete a la amortización anticipada de los CTH afectados, reembolsando

inmediatamente y en efectivo el principal pendiente, los intereses devengados y no pagados así como cualquier cantidad que pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha en virtud del correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca.

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos Hipotecarios.

Los activos sobre los que se han establecido las hipotecas como garantía para los Préstamos Hipotecarios han sido asegurados, según el caso, de conformidad con las disposiciones de la Orden ECO/805/2003.

Inicialmente, las pólizas de seguro se encuentran contratadas con Santander Seguros (Grupo Santander), BNP Paribas Cardif (Grupo BNP Paribas) y Liberty Seguros, Compañía de Seguros y Reaseguros S.A. Sin embargo, los Deudores tienen la posibilidad de transferirlas a otra aseguradora de su elección de forma que el inmueble hipotecado se encuentre asegurado en todo momento.

Los datos sobre concentración de las compañías de seguro no se incluyen dado que las pólizas de seguro firmadas por los Deudores y sus detalles no son soportados por, o no se encuentran actualizados en, los registros informáticos de UCI. Podrá existir, no obstante, una concentración de las compañías de seguro antes mencionadas dado que inicialmente las pólizas de seguro de daños se formalizaron con dichas aseguradoras.

En la fecha de registro del presente Folleto, no hay evidencia del seguro de daños válido contratado en el momento de concesión de los Préstamos Hipotecarios.

2.2.11. Información relativa a los Deudores en los casos en que los Activos comprendan obligaciones de cinco (5) o menos Deudores que sean personas jurídicas, o si un Deudor representa el veinte por ciento (20%) o más de los Activos, o si un Deudor supone una parte sustancial de los Activos.

No aplicable.

2.2.12 Detalle de la relación si es importante para la emisión entre el emisor, el garante y el Deudor.

Se desconoce que existan relaciones significativas a efectos de la emisión de Bonos entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en el apartado 5.2 del Documento de Registro y en los apartados 2.2.8.2. y 3.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

2.2.13 Si los Activos comprenden valores de renta fija, descripción de los términos y condiciones principales

No aplicable.

2.2.14 Si los Activos comprenden valores de renta variable, descripción de los términos y condiciones principales.

No aplicable.

2.2.15 Si los Activos comprenden valores de renta variable que no se negocian en un mercado regulado o equivalente en el caso de que representen más del diez (10) por ciento de los Activos, descripción de los términos y condiciones principales.

No aplicable.

2.2.16 Informes de valoración de propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos de que una parte importante de los Activos esté asegurada o respaldada por inmuebles.

En cuanto a los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la tasación de los inmuebles sobre los que se ha constituido la hipoteca inmobiliaria se ha efectuado en su mayor parte por una sociedad de tasación (Valtecnic, S.A.) y residualmente por otras sociedades de tasación (Tasaciones Hipotecarias, Tinsa y Sivasa), todas ellas homologadas e inscritas en el registro correspondiente del Banco de España. Dicha tasación se realiza conforme a lo estipulado en la Orden ECO/805/2003.

Las tasaciones de los inmuebles relacionados con Préstamos Hipotecarios se llevaron a cabo en la fecha de su otorgamiento y estos no han sido tasados nuevamente.

2.3 Activos activamente gestionados que respalden la emisión.

No aplicable.

2.4 Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismo Activos y descripción de cómo se informará a los titulares de esa clase.

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA

3.1 Descripción de la estructura de la operación, incluyendo, en caso necesario, un diagrama.

UCI transferirá al Fondo los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios al Fondo mediante la emisión de los CTH. El Fondo adquirirá los Activos y emitirá los Bonos de los que obtendrá los fondos o recursos para la compra de los Activos. El Fondo obtendrá periódicamente, fondos de la amortización del principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios que destinará a amortizar los Bonos y a pagar intereses a sus titulares. Esta operación se formalizará a través de la Escritura de Constitución, que será otorgada por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, y por UCI. De este modo, a través de la Escritura de Constitución del Fondo tendrá lugar:

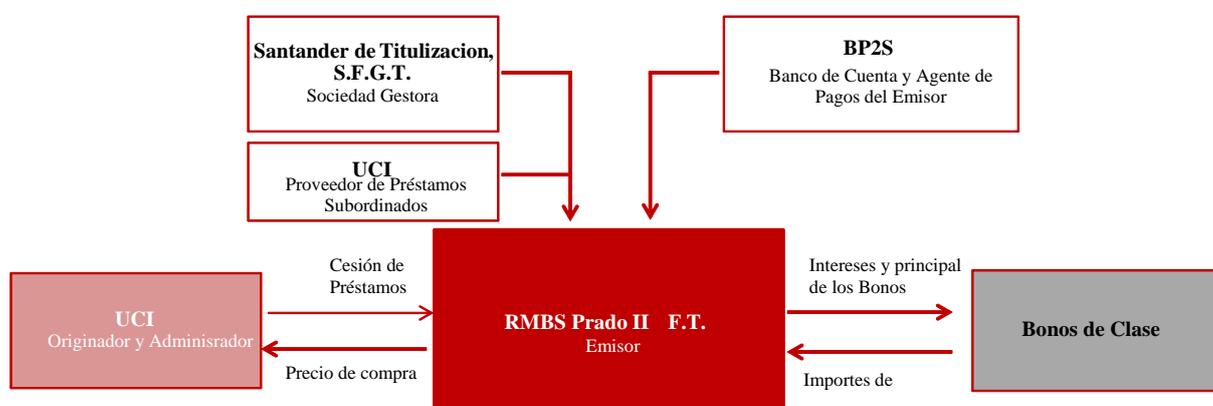
- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (mediante la emisión por UCI y posterior suscripción por el Fondo de los correspondientes CTH).
- b) la emisión de bonos por valor de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (421.000.000 €), distribuidos en una (1) Serie, y
- c) la formalización del contrato de Préstamo Subordinado 1 por un importe de CIENTO DIECINUEVE MILLONES DE EUROS (119.000.000 €).

Una copia de la Escritura de Constitución será remitida a la CNMV y a Iberclear para su incorporación a sus registros oficiales con carácter previo a la apertura del Periodo de Suscripción.

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación:

- (i) Contrato de Préstamo Subordinado 2. con UCI, que se utilizará para financiar el Fondo de Reserva, los gastos de constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, para financiar parcialmente la adquisición de los Activos, y para cubrir el desajuste temporal en el primer Periodo de Devengo de Intereses, y que se destinará a cumplir las obligaciones de pago que se contienen en el Orden de Prelación de Pagos que se describe en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente.
- (ii) Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado con PB2S en virtud del cual PB2S proporcionará una rentabilidad variable acordada por los importes depositados por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería en la medida en que el EONIA se sitúe por encima de un determinado nivel.
- (iii) Contrato de Agencia de Pagos con BP2S.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

El balance del Fondo al cierre de la Fecha de Desembolso será el siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
Derechos de Crédito	540.000.000	Emisión de Bonos	
Activos (derechos de crédito de préstamos hipotecarios)	540.000.000	Clase A	421.000.000
Capital Circulante	16.850.000		
Cuenta del Tesoro	16.850.000		
*Préstamo Subordinado Fondo de Reserva	16.200.000	Otras deudas a largo plazo	135.850.000
*Préstamo para gastos iniales	650.000	Préstamo Subordinado	119.000.000
		Préstamo subordinado Fondo Reserva	16.200.000
		Préstamo Subordinado Gastos Iniciales	650,000
Total activo	556.850.000	Total pasivo	556.850.000

Los gastos iniciales estimados de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos se describen en el apartado 6 de la Nota de Valores.

Se asume que en la Fecha de Desembolso se satisfacen todos los gastos iniciales del Fondo y emisión de los Bonos, por lo que dichos gastos aparecen activados en el balance anterior.

3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que deben ejercer.

La descripción de las entidades que participan en la emisión y las funciones que desempeñan se encuentra recogida en el apartado 5.2 del Documento de Registro y en el apartado 3.1 de la Nota de Valores.

3.3 Descripción del método y de la fecha de venta. transferencia. novación o asignación de los Activos.

a) *Cesión de los Activos.*

La cesión de los Préstamos Hipotecarios por UCI será efectiva desde la Fecha de Constitución del Fondo. Se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se realizará según se determina a continuación.

La cesión por UCI al Fondo de los Préstamos Hipotecarios no será comunicada a los Deudores. No obstante, en caso de concurso, o indicios del mismo, 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 sus respectivos fiadores, la transmisión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de tales Préstamos Hipotecarios solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en el caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en el caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o, en su caso, a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a sus respectivos fiadores.

La cesión de los Préstamos Hipotecarios se instrumentará mediante la emisión por UCI de los CTH.

Esos CTH serán suscritos por la Sociedad Gestora en nombre del Fondo para su agrupación en el mismo, en virtud de la Escritura de Constitución y en los términos en ella establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con la legislación sobre el mercado hipotecario (Ley 2/1981, en su redacción dada en la Ley 41/2007, Real Decreto 716/2009, Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, y demás disposiciones aplicables).

La participación en los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de CTH se realizará por la totalidad del plazo restante hasta el vencimiento final de dichos Préstamos Hipotecarios.

Los CTH emitidos en virtud de lo previsto en la Escritura de Constitución, se representarán mediante un Título Múltiple emitido por el Cedente, representativo de la totalidad de los CTH emitidos. Dicho Título Múltiple será depositado en la Sociedad Gestora.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca de conformidad con lo establecido en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario, así como, si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya que tener lugar la venta de CTH, UCI se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos múltiples o individuales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las finalidades anteriores.

UCI, en cuanto entidad emisora, llevará un libro especial en el que anotará los CTH emitidos y los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, haciendo constar asimismo, (i) las fechas de formalización y vencimiento de los Préstamos Hipotecarios, (ii) su importe y forma de liquidación y (iii) los datos registrales de las hipotecas que garantizan los Préstamos Hipotecarios.

La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, a la suscripción de los CTH emitidos por UCI, en la Escritura de Constitución, para su inmediata incorporación al Fondo.

Teniendo en cuenta la naturaleza de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por este de los CTH, a los efectos del párrafo 2 del Artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no estará sujeta a una anotación al margen en cada registro de la hipoteca correspondiente a cada una de las Transmisiones de Hipotecas, en el Registro de la Propiedad.

Según lo establecido por el Real Decreto 716/2009, los CTH serán transmisibles mediante una declaración por escrito en el propio certificado y, en general, por cualquiera de los medios autorizados por la ley. El cesionario notificará al Cedente la transmisión del Certificado de Transmisión de Hipoteca y la dirección del nuevo titular.

El transmitente no responderá de la solvencia de UCI ni de la del Deudor, como tampoco de la suficiencia de la hipoteca que lo garantice.

b) *Términos y condiciones de la cesión de los Activos.*

La cesión de los Préstamos Hipotecarios será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada Préstamo Hipotecario, UCI, como Cedente de los Préstamos y Emisor de los CTH, de acuerdo con el Artículo 348 del Código de Comercio y el Artículo 1.529 del Código Civil, responderá ante el Fondo de la existencia y legitimidad de los Préstamos Hipotecarios, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión de los CTH, pero no responderá de la solvencia de los Deudores.

El Cedente no corre el riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios, ni asume la eficacia de las garantías. Tampoco asumirá, en cualquier otra forma, responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales, ni incurrirá en pactos de recompra o de sustitución de los Préstamos Hipotecarios, a excepción de lo reseñado en el apartado 2.2.9 del

presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o, según sea el caso, la potencial recompra tras el inicio de la Amortización Opcional que se contiene en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

La cesión de cada Préstamo Hipotecario se realizará por la totalidad del saldo vivo pendiente de reembolso en la Fecha de Constitución y por la totalidad de los intereses ordinarios y de demora de cada Préstamo Hipotecario que sea objeto de cesión en dicha fecha.

En concreto, y sin que ello tenga carácter limitativo sino meramente enunciativo, la cesión comprenderá, de conformidad con lo previsto en el Artículo 1.528 del Código Civil, la de todos los derechos accesorios, y por lo tanto conferirá al Fondo los siguientes derechos con respecto a los Préstamos Hipotecarios:

1. La totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del principal de los Préstamos Hipotecarios.
2. La totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios.
3. La totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Préstamos Hipotecarios.
4. Todas las comisiones adeudadas por la amortización parcial o anticipada de los Préstamos Hipotecarios así como las comisiones por los tipos de interés fijos.

El propósito de estas comisiones es compensar a UCI por el posible daño que la amortización anticipada total o parcial de los Préstamos Hipotecarios con un periodo de interés fijo inicial superior a 12 meses, pueda causarle.

Solo podrá recuperarse del cliente en caso de que UCI experimente una pérdida, que normalmente tendrá lugar cuando los tipos de interés estén, en el momento de la amortización, por debajo del tipo de interés aplicable, según la Ley 2/1981 del Mercado Hipotecario. Para saber si esto aplica a cada caso y para poder calcular el valor de mercado del Préstamo Hipotecario en el momento de la amortización, resultarán de aplicación las disposiciones establecidas en la Norma Decimoquinta de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio.

5. Cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o 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.
6. Todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no solo las derivadas de cualquier derecho accesorio sobre los Préstamos Hipotecarios, así como de las pólizas de seguros (ya sean indemnizaciones o pagos adelantados).
7. En el supuesto de amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios por reembolso anticipado total o parcial del principal, no tendrá lugar la sustitución de los Activos afectados.

8. Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución.
9. Los derechos del Fondo resultantes de los Préstamos Hipotecarios están vinculados a los pagos realizados por los Deudores contra los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, Retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de dichos Préstamos.
10. Serán por cuenta del Fondo todos los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cuenta del Cedente derivados de las actuaciones recuperatorias en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores, incluido el ejercicio de la acción ejecutiva contra éstos.

c) *Precio de venta o cesión de los Activos.*

El precio de venta o cesión de los Activos será a la par, es decir, por el principal impagado de los Préstamos Hipotecarios y será satisfecho en la Fecha de Desembolso en la Cuenta de Tesorería.

El Cedente no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de venta desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Desembolso.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, la cesión de los Activos, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la adquisición de los Activos, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a UCI en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos y (iii) cancelará los CTH.

3.4 Explicación del flujo de fondos.

3.4.1 Cómo los flujos de los Activos servirán para cumplir las obligaciones del Emisor con los titulares de los valores.

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresadas por el Administrador en la Cuenta de Tesorería antes de la medianoche (12 p.m.) del día siguiente a la recepción. Por tanto, el Fondo estará recibiendo prácticamente ingresos diarios en la Cuenta de Tesorería por las cantidades percibidas de los Activos.

Las fechas de cobro del Fondo serán todos los Días Hábiles en los cuales se realicen pagos por los Deudores en concepto de los Préstamos Hipotecarios.

La Sociedad Gestora, en caso de que considerase necesario para una mejor defensa de los intereses de los titulares de los Bonos, y siempre que concurra algún supuesto de sustitución forzosa del Cedente como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, instruirá al Cedente para que éste notifique a cada uno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios que, a partir de que dicha notificación surta efecto, abonen directamente en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo en la contraparte del Fondo del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, las cantidades a que vienen obligados por los Préstamos Hipotecarios.

El Cedente en ningún caso abonará cantidad alguna al Fondo que no hubiere recibido previamente de los Deudores en pago de los Préstamos Hipotecarios.

Trimestralmente, en cada Fecha de Pago, se procederá al pago a los titulares de los Bonos de la Serie A, de los intereses devengados y el reembolso de principal de los Bonos de la Serie A, conforme a las condiciones establecidas en los apartados 4.6.1 y 4.6.2 de la Nota

de Valores y al Orden de Prelación de Pagos que se recoge en el apartado 3.4.6 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En cada Fecha de Pago, los Fondos Disponibles para atender las obligaciones del Emisor con los titulares de los Bonos serán los ingresos obtenidos de los Préstamos Hipotecarios (detallados en la sección 3.3.b) de la Nota de Valores, calculados en cada Fecha de Determinación, los intereses devengados de la Cuenta de Tesorería, el importe del Fondo de Reserva, el producto de la liquidación, en su caso, y cuando corresponda, de los Activos del Fondo.

3.4.2 Información sobre las mejoras de crédito

3.4.2.1 Mejoras de crédito

Con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios y los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, así como complementar la administración del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución, a formalizar los contratos y operaciones que se reseñan a continuación, de conformidad con la normativa aplicable.

Las mejoras de crédito que incorpora la estructura del Fondo son las siguientes:

a) Fondo de Reserva.

Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad e impago de los Préstamos Hipotecarios. Se incorpora utilizando fondos del Préstamo Subordinado 2, según lo especificado en el apartado 3.4.2.2. siguiente. En la Fecha de Constitución, el Fondo de Reserva será equivalente al 3% del Saldo del Principal Inicial de los Activos.

b) Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado.

La cuenta abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (Cuenta de Tesorería) se remunera a determinados tipos acordados, que en algunos casos podrán ser negativos.

c) La subordinación y postergación en el pago de principal e intereses entre los Bonos de la Serie A y el Préstamo Subordinado 1

El Préstamo Subordinado 1 se amortizará después de la amortización completa de los Bonos de la Serie A.

3.4.2.2 Fondo de Reserva

El Fondo de Reserva estará financiado inicialmente mediante el pago parcial procedente del Préstamo Subordinado 2, en la Fecha de Desembolso.

El proveedor del Préstamo Subordinado 2 no estará obligado a reponer el Fondo de Reserva ni a pagar ningún importe adicional después de la Fecha de Constitución. Si fuera necesario ajustar el Fondo de Reserva con el objeto de cumplir el Importe Requerido del Fondo de Reserva, la Sociedad Gestora realizará ese ajuste, en la medida en que existan Fondos Disponibles, hasta el Importe Requerido del Fondo de Reserva de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos aplicable.

a) *Importe Requerido del Fondo de Reserva:*

1. En la Fecha de Constitución será equivalente a DIECISEIS MILLONES DOSCIENTOS MIL EUROS (16.200.000 €). lo que equivale al 3% del Saldo Inicial de los Activos.
2. En cada Fecha de Pago después de la Fecha de Constitución, será equivalente al 3% del Saldo Vivo de los Activos.
3. Cero, después de que se produzca la primera de las siguientes situaciones:
 - a. Amortización en su totalidad de los intereses y del principal adeudados con respecto a los Bonos de la Serie A.
 - b. Fecha de Pago en la cual el Saldo Pendiente de los Activos sea cero. pero los Bonos aún no se hayan amortizado en su totalidad.
 - c. Fecha de Vencimiento Legal.

Siempre que:

1. En caso de que se produzcan los supuestos 1 y 2, el Importe Requerido del Fondo de Reserva no sea inferior al 1% del Saldo del Principal Inicial de los Activos.
2. Si se produjera un Déficit del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior, el Importe Requerido del Fondo de Reserva no será inferior al Importe Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a esa Fecha de Pago.

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de la Cuenta de Tesorería a celebrar con BP2S.

b) *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 recogido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente.

(c) *Rendimiento:*

El Préstamo Subordinado 2 para el Fondo de Reserva devengará un interés anual nominal calculado cada trimestre para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el superior de (i) cero; y (ii) la suma de (a) el tipo de referencia EURIBOR a tres meses o, en ausencia de este, su sustituto (tal y como se describe en el apartado 4.8.e) de la Nota de Valores) más (b) un margen de 1,10% por año hasta la Fecha de Incremento de la Serie A (incluida) y 2,20% por año desde la Fecha de Incremento de la Serie A (excluida) hasta la Fecha de Vencimiento (incluida) .

Solo se pagarán intereses si el Fondo dispone de liquidez suficiente de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) siguientes, respectivamente. Los intereses devengados, que deberán pagarse en una Fecha de Pago concreta, se calcularán utilizando (i) el número de días de cada Periodo de Devengo de Intereses, y (ii) sobre la base de un año que contenga trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago se acumularán a un tipo de interés aplicado al mismo tipo que el tipo de interés nominal del Préstamo Subordinado 2 para el Fondo de Reserva. y se pagarán, si el Fondo dispone de liquidez suficiente de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en los apartados 3.4.6. (b) y 3.4.6. (d) siguientes, respectivamente.

(d) Amortización

El Préstamo Subordinado 2 para el Fondo de Reserva se amortizará en cada Fecha de Pago en cuotas equivalentes a la diferencia entre los saldos requeridos del Fondo de Reserva en las dos (2) Fechas de Determinación inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago en cuestión. Esto dependerá de que el Fondo disponga de suficiente liquidez de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en los apartados 3.4.6. (b) y 3.4.6. (d) siguientes, respectivamente.

3.4.2.3 Préstamo Subordinado 1

La Sociedad Gestora, en la Fecha de Constitución del Fondo, en nombre y representación del Fondo, suscribirá con UCI un contrato conforme al cual UCI concederá al Fondo un préstamo comercial (“**Préstamo Subordinado 1**”) por un importe total de CIENTO DIECINUEVE MILLONES DE EUROS (119.000.000 €) (el “**Contrato de Préstamo Subordinado 1**”).

El importe del Préstamo Subordinado 1 será destinado exclusivamente por la Sociedad Gestora a la financiación parcial de la adquisición de los Activos.

El importe del Préstamo Subordinado 1 se entregará en la Fecha de Desembolso mediante abono en la Cuenta de Tesorería.

El Saldo del Principal Pendiente de Pago del Préstamo Subordinado 1 devengará un tipo de interés variable nominal anual, determinado trimestralmente para cada Periodo de Devengo de Intereses.

Este interés será pagadero únicamente si el Fondo dispone de liquidez suficiente en cada Fecha de Pago en el Orden de Prelación de Pagos o, en caso de liquidación del Fondo, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Los intereses se liquidarán y serán pagaderos en la fecha de vencimiento de cada Periodo de Devengo de Intereses, en cada Fecha de Pago, y se calcularán sobre la base de: (i) el número exacto de días en cada Periodo de Devengo de Intereses, y (ii) un año de trescientos sesenta (360) días. La primera fecha de liquidación de intereses será la Primera Fecha de Pago, el 17 de junio de 2016. El apartado 4.6.2 de la Nota de Valores indica las normas para la amortización del principal del Préstamo Subordinado 1.

El tipo de interés nominal determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte del mayor de (i) cero y (ii) la suma de (a) el tipo de interés de referencia

EURIBOR a tres (3) meses o, en su defecto, su sustituto (descrito en el apartado 4.8 e) de la Nota de Valores), (b) el Margen de la Serie A: margen de hasta el 1,10% anual hasta (e incluida) la Fecha de Incremento de la Serie A y de hasta el 2,20% anual desde (pero excluida) la Fecha de Incremento de la Serie A y hasta (e incluida) la Fecha de Vencimiento Final.

Todos los importes devengados de amortización de intereses y principal del Préstamo Subordinado 1, pagaderos al prestamista, se abonarán únicamente si el Fondo dispone de Fondos Disponibles suficientes, y quedarán sujetos al Orden de Prelación de Pagos o al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.

Todos los importes, según lo indicado en los párrafos anteriores, que no se hayan entregado al prestamista en una Fecha de Pago, se abonarán en las siguientes Fechas de Pago en las cuales los Fondos Disponibles permitan ese pago en el Orden de Prelación de Pagos o, en caso de liquidación del Fondo, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, y tendrán prioridad sobre los importes del Préstamo Subordinado 1 que venzan en esa Fecha de Pago.

Los importes adeudados por el Fondo y no entregados según lo contemplado en los párrafos anteriores no devengarán intereses de demora.

Los intereses vencidos y no pagados en una Fecha de Pago no se acumularán en el principal del Préstamo Subordinado 1.

El prestamista podrá ceder total o parcialmente sus derechos con arreglo al Préstamo Subordinado 1 de conformidad con las leyes en vigor en cada momento, notificando esa cesión a la Sociedad Gestora, en cuyo caso las referencias que aquí se hagan al prestamista se interpretarán como realizadas al cesionario o los cesionarios de los derechos con arreglo al Préstamo Subordinado 1.

El Contrato de Préstamo Subordinado 1 quedará resuelto en su totalidad en caso de que (i) las Agencias de Calificación no confirmen las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos, como calificaciones definitivas, antes de la Fecha de Desembolso o (ii) si UCI no suscribe el importe de los Bonos de Serie A que no fueran asignados a inversores cualificados, si lo hubiera.

El Préstamo Subordinado 1 se amortizará tras la amortización total de los Bonos de Serie A en la Fecha de Pago de Intereses.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada

a) Contrato de Préstamo Subordinado 1

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con UCI un Contrato de Préstamo Subordinado 1 que será destinado a financiar parcialmente la adquisición de los Activos, junto con el valor nominal de los Bonos de la Clase A.

El Contrato de Préstamo Subordinado 1 se resolverá plenamente en caso de que (i) las Agencias de Calificación no confirmen como finales las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos antes de la Fecha de Desembolso o (ii) si UCI no suscribe el importe de los Bonos de Clase A que no fueran asignados a inversores cualificados, si lo hubiera.

El Apartado 3.4.2.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores recoge detalles sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 1.

b) Contrato de Préstamo Subordinado 2

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con UCI un Contrato de Préstamo Subordinado 2 por un importe total de DIECISEIS MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (16.850.000€), que será destinado a (i) financiar el Fondo de Reserva según lo descrito más arriba, (ii) financiar los gastos de constitución del Fondo, (iii) financiar los gastos de emisión de los Bonos, (iv) financiar parcialmente la adquisición de los Activos (por la diferencia entre el capital nominal total del importe de adquisición de los Préstamos Hipotecarios y la suscripción a los CTH y el importe nominal de los Bonos de la Serie A y el Préstamo Subordinado 1, y (v) cubrir el desfase temporal en el primer Periodo de Devengo de Intereses (por la diferencia que se generará entre los intereses de los Activos que se cobrarán desde la Fecha de Constitución a la Primera Fecha de Pago y los intereses sobre los Bonos a pagar en la Primera Fecha de Pago).

El Contrato de Préstamo Subordinado 2 se resolverá plenamente en caso de que (i) las Agencias de Calificación no confirmen como finales las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos antes de la Fecha de Desembolso o (ii) si UCI no suscribe el importe de los Bonos de Clase A que no fueran asignados a inversores cualificados, si lo hubiera, con la excepción de los gastos iniciales de constitución del Fondo y la emisión de los Bonos.

Todos los importes adeudados en virtud del Contrato de Préstamo Subordinado 2 correspondientes al principal empleado a los efectos (ii) a (v) anteriores, resultará pagadero trimestralmente durante los cinco (5) primeros años transcurridos desde la Fecha de Constitución del Fondo, en la medida en que los Fondos Disponibles permitan dicho pago en el Orden de Prelación de Pagos o, tras la liquidación del Fondo, en el Orden de Prelación de Pagos tras Liquidación.

El Apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores recoge detalles sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 2.

c) *Reglas de subordinación entre los Bonos y el Préstamo Subordinado 1*

- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- El pago de intereses devengados por el Préstamo Subordinado 1 ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. y por consiguiente ocupa un lugar inferior al pago de los intereses y a la amortización del principal adeudado por los Bonos de la Serie A.

En los apartados 4.6.1 y 4.6.2 de la Nota de Valores se detalla la prioridad del pago de los intereses y reembolso del principal de los Bonos y del Préstamo Subordinado 1 en el Orden de Prelación de Pagos del Fondo.

3.4.4 Indicación de cualquier parámetro de inversión para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y BP2S celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual BP2S garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de los Activos;

- (ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos;
- (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva;
- (iv) las cantidades a que asciendan los rendimientos del saldo de la Cuenta de Tesorería;
- (v) las cantidades obtenidas, según sea el caso, por las comisiones de amortización parcial y cancelación anticipada.

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la Cuenta de Tesorería se centralizarán todos los cobros y pagos durante toda la vida del Fondo.

En la Fecha de Desembolso, la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos, y el importe inicial del Contrato de Préstamo Subordinado 1 y el Contrato de Préstamo Subordinado 2, y pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por UCI por su importe inicial y los gastos de constitución del Fondo.

BP2S garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, una rentabilidad anual por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al tipo de interés EONIA (i) menos veinte (20) puntos básicos en la medida en que el EONIA sea igual o superior a veinte (20) puntos básicos, o (ii) menos diez (10) puntos básicos en la medida en que el EONIA equivalga o se sitúe por debajo de cero. El rendimiento de la Cuenta de Tesorería estará sujeto a un mínimo del 0% si el EONIA se sitúa por encima de cero o por debajo de veinte (20) puntos básicos. Sin perjuicio de lo anterior, las tasas de rentabilidad estarán sujetas a revisión en caso de que el EONIA experimente variaciones considerables.

De conformidad con el párrafo anterior, la Cuenta de Tesorería podrá tener un interés negativo para el Fondo que, llegado el caso, se considerará como Gastos Extraordinarios del Fondo y resultará pagadero de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, el día (5) de cada mes.

Los excedentes temporales de liquidez de la Cuenta de Tesorería se reinvertirán en Inversiones Aptas, según los criterios de las Agencias de Calificación, y de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

De conformidad con el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, BP2S deberá, si así se lo ordena la Sociedad Gestora, en nombre del Emisor, invertir del saldo de la Cuenta de Tesorería en Inversiones Aptas el Día Hábil inmediatamente siguiente a cada Fecha de Pago.

Criterios de S&P

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, aplicará las disposiciones del documento “Counterparty Risk Framework Methodology And Assumptions”, publicado por S&P el 25 de junio de 2013. La entidad que proporcione la Cuenta de Tesorería o la cuenta abierta por el Fondo para sustituirla o complementarla debe tener una calificación de riesgo a largo plazo en la escala de S&P no inferior a A.

En caso de que el proveedor de la cuenta en cuestión pierda la calificación mínima aquí exigida, o en caso de que se retire cualquiera de las calificaciones, la Sociedad Gestora,

con notificación previa a las Agencias de Calificación, dentro de un plazo máximo de sesenta (60) días naturales a contar desde el día en el que se produzca esta situación, deberá adoptar una de las opciones que se describen a continuación, que permite que se mantenga un nivel apropiado de garantía con respecto a los compromisos relativos a la Cuenta de Tesorería:

- i. obtener de una o más entidades con calificaciones de crédito mínimas para la deuda a largo plazo de al menos A, una garantía incondicional e irrevocable, a primera demanda, que garantice, a primera solicitud de la Sociedad Gestora, el cumplimiento puntual por el titular de la cuenta de su obligación de reembolsar los importes depositados en la misma, mientras la situación permanezca en rebaja de calificación;
- ii. transferir los saldos depositados en la cuenta abierta en la entidad proveedora afectada, a otra cuenta u otras cuentas abiertas en nombre del Fondo en una o más entidades cuya deuda a largo plazo tenga una calificación mínima de A. La Sociedad Gestora contratará la rentabilidad más alta posible para el saldo de las cuentas antedichas, que podrá ser equivalente o superior a la contratada con el proveedor de la Cuenta de Tesorería.

Criterios de DBRS

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, aplicará las disposiciones del documento “Legal Criteria for European Structured Finance Transaction”, publicado por DBRS en septiembre de 2015. La entidad que proporcione la Cuenta de Tesorería o la cuenta abierta por el Fondo para sustituirla o complementarla debe tener una calificación de riesgo a largo plazo en la escala de DBRS no inferior a A.

En caso de que el proveedor de la cuenta en cuestión pierda la calificación mínima aquí exigida, o en caso de que se retire cualquiera de las calificaciones, la Sociedad Gestora, con notificación previa a las Agencias de Calificación, dentro de un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el día en el que se produzca esta situación, deberá adoptar una de las opciones que se describen a continuación, que permite que se mantenga un nivel apropiado de garantía con respecto a los compromisos relativos a la Cuenta de Tesorería:

- i. obtener de una o más entidades con calificaciones de crédito mínimas para la deuda a largo plazo de al menos A- o A-1 cuando no exista calificación a largo plazo, una garantía incondicional e irrevocable, a primera demanda, que garantice, a primera solicitud de la Sociedad Gestora, el cumplimiento puntual por el titular de la cuenta de su obligación de reembolsar los importes depositados en la misma, mientras la situación permanezca en rebaja de calificación;
- ii. transferir los saldos depositados en la cuenta abierta en la entidad proveedora afectada, a otra cuenta u otras cuentas abiertas en nombre del Fondo en una o más entidades cuya deuda a largo plazo tenga una calificación mínima de A- o A-1 cuando no exista calificación a largo plazo. La Sociedad Gestora contratará la rentabilidad más alta posible para el saldo de las cuentas antedichas, que podrá ser equivalente o superior a la contratada con el proveedor de la Cuenta de Tesorería.

Todos los costes, gastos e impuestos contraídos por la implantación y formalización de las opciones anteriores serán considerados Gastos Extraordinarios del Fondo.

3.4.5 Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos.

Tal y como se especifica en el apartado 3.7.1 (5) del presente Módulo Adicional, como agente de cobros en nombre del Fondo en una cuenta abierta en BPS2. UCI recibirá cualquier importe pagado por los Deudores que se derive de los Préstamos Hipotecarios, tanto en lo que respecta al principal, los intereses, más los importes correspondientes a la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y las pólizas de seguro cedidas al Fondo, depositando esos importes en la Cuenta de Tesorería a favor del Fondo. Al mismo tiempo, recibirá cualesquiera importes pagados por los Deudores mediante comisiones de cancelación y amortización anticipada, y los depositará diariamente en la Cuenta de Tesorería.

El Administrador pondrá la debida diligencia para que los pagos que deban realizar los Deudores sean cobrados de acuerdo con los términos y condiciones contractuales de los respectivos Préstamos Hipotecarios.

El Administrador en ningún caso abonará cantidad alguna que no hubiere recibido previamente de los Deudores en pago de los Préstamos Hipotecarios.

3.4.6 Origen y aplicación de fondos.

En la Fecha de Constitución del Fondo y emisión de los Bonos, el Fondo recibirá los importes procedentes de la suscripción de los Bonos emitidos y del Contrato de Préstamo Subordinado 1 y del Contrato de Préstamo Subordinado 2, y aplicará estos importes a los pagos siguientes: precio de venta o cesión de los CTH, al pago de los gastos de constitución del Fondo y a la emisión de los Bonos y dotación del Fondo de Reserva.

A partir de la Fecha de Constitución del Fondo y hasta la total amortización de los Bonos, el origen y aplicación de las cantidades de que dispondrá el Fondo se detallan a continuación:

a) Origen:

Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago serán los que provienen de los siguientes conceptos:

1. Ingresos obtenidos de los Préstamos Hipotecarios en concepto de intereses, calculados en cada Fecha de Determinación del siguiente modo: los ingresos obtenidos desde la Fecha de Determinación anterior, excluida, y la Fecha de Determinación actual, incluida, salvo para la primera Fecha de Determinación que serán los obtenidos entre la Fecha de Constitución, incluida, y la Fecha de Determinación, incluida.
2. La rentabilidad obtenida durante cada Periodo de Determinación precedente por la reinversión del Fondo de Reserva así como por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
3. Ingresos obtenidos de los Préstamos Hipotecarios en concepto de principal, calculados en cada Fecha de Determinación del siguiente modo: los ingresos obtenidos desde la Fecha de Determinación anterior, excluida, y la Fecha de Determinación actual, incluida, salvo para la primera Fecha de Determinación que serán los obtenidos entre la Fecha de Constitución, incluida, y la Fecha de Determinación, incluida.
4. Los ingresos obtenidos por las comisiones de amortización, compensación de tipo de interés fijo y cancelación anticipada.
5. El importe correspondiente al Fondo de Reserva.
6. Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo, incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Activos.

Los Fondos Disponibles se aplicarán en este mismo orden para hacer frente a los pagos descritos en el Orden de Prelación de Pagos que se describe a continuación, en el apartado b).

b) Aplicación

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que asciendan los Fondos Disponibles (con independencia del momento del devengo) a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación.

1. Pago a la Sociedad Gestora de los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios del Fondo.
2. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Serie A.
3. Retención de la cantidad suficiente para mantener el Fondo de Reserva en su nivel requerido en cada momento, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
4. Amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 1
6. Amortización del Saldo Principal Pendiente de Pago del Contrato de Préstamo Subordinado 1
7. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 2
8. Pago del principal adeudado sobre el Contrato de Préstamo Subordinado 2.
9. Pago a UCI, en cada Fecha de Pago, de la comisión por la administración de los Préstamos Hipotecarios, igual a SEIS MIL EUROS (6.000 €) trimestrales. I.V.A. incluido, y hasta la Fecha de Vencimiento Legal en que tenga lugar la amortización total de la emisión, inclusive (o hasta la Fecha de Pago en que tenga lugar la Amortización Anticipada de la emisión).
10. Pago trimestral a UCI de una cantidad variable como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en la Fecha de Pago correspondiente.

Los Gastos Ordinarios recogidos en el primer lugar del orden de prelación de pagos anterior se desglosan en los siguientes, a efectos meramente informativos:

- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento.
- Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos y su colocación en mercados secundarios organizados;
- Gastos relativos a la administración del Fondo;
- Gastos relativos a la amortización de los Bonos;
- Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;

- Gastos notariales;
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos;
- Gastos relativos a las notificaciones que deben realizarse a los titulares de Bonos en circulación de conformidad con las estipulaciones de este Folleto.
- En general, cualesquiera otros gastos en los que incurra la Sociedad Gestora y que se deriven de su trabajo de representación y gestión del Fondo.

Una descripción detallada de los Gastos Extraordinarios se contiene en las Definiciones.

En el caso en que en una Fecha de Pago anterior a la Fecha de Pago en curso algún concepto hubiese quedado impagado, se seguirá estrictamente el Orden de Prelación de Pagos recogido en el presente apartado, empezando por el concepto más antiguo.

c) Reglas excepcionales de Prelación de Pagos a cargo del Fondo.

Si tuviera lugar la sustitución de UCI como Administrador de los Activos, a favor de otra entidad, se devengará a favor del tercero (como nuevo administrador), una comisión de administración que pasará de ocupar el punto noveno (9º) a ocupar el punto primero (1º) en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) anterior.

d) 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 cualquier momento en el que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3 y 4.4.4 del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles por los siguientes conceptos (los “**Fondos Disponibles para Liquidación**”): (i) de los Fondos Disponibles, y (ii) de los importes que vaya obteniendo el Fondo por la disposición de los CTH y del resto de activos, en el siguiente Orden de Prelación de Pagos (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”):

1. Pago a la Sociedad Gestora de los Gastos Ordinarios, los Gastos Extraordinarios y los Gastos de Liquidación del Fondo.
2. Pago de los intereses de los Bonos de la Serie A.
3. Pago del Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A.
4. Pago de los intereses y del Saldo del Principal Pendiente de Pago del Contrato de Préstamo Subordinado 1.
5. Pago de los intereses y del Saldo del Principal Pendiente de Pago del Contrato de Préstamo Subordinado 2.
6. Pago a UCI de las comisiones de administración de los Préstamos Hipotecarios.
7. Pago a UCI de la remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente

El Cedente de los Activos es UCI, con sede social sita en c/ Retama 3, 28045, Madrid. Como establecimiento financiero de crédito, su principal actividad consiste en financiar la compra y reforma de viviendas fundamentalmente a través de préstamos personales y Préstamos Hipotecarios, de conformidad con lo que la normativa aplicable.

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada de UCI referida a diciembre de 2015 y de 2014, y la comparación entre ambos ejercicios.

	21/12/2015	31/12/2014	Δ
Balance de situación UCI EFC (miles de €)			%
Activos totales	12.236.176	12.348.651	-1%
Préstamos y anticipos a clientes netos totales	11.190.736	11.389.238	-2%
Préstamos no cobrados totales	1.190.844	1.368.395	-13%
Recursos propios computables UCI EFC (Tier 1 + Tier 2)	522.525	549.209	-5%
Tier 1	399.876	399.920	-0%
Tier 2	120.000	149.289	-20%
Cuenta de resultados UCI EFC (miles de €)			
Ingresos netos por intereses	165.033	195.100	-15%
Ingresos brutos	181.566	217.116	-16%
Ingresos de explotación netos	104.363	29.684	252%
Beneficio de explotación antes de impuestos	5.389	-7.822	-169%
Ingresos netos	2.649	-2.667	-199%
Ratios fundamentales UCI EFC			
Ratio de préstamos no cobrados sobre préstamos totales (*)	10,52%	11.7%	-1,2%
Ratio de cobertura (**)	27,0%	26.6%	0,4%
Ratio de explotación (***)	24,0%	20.1%	3,9%
Ratio de solvencia	9,48%	9.3%	0,2%
Tier 1	7,29%	6.7%	0,6%
Tier 2	2,19%	2.5%	-0,3%
Información adicional			
Número de colaboradores España	581	572	9
Número de colaboradores resto Europa	123	122	1
Número de sucursales en España	19	25	-6
Número de sucursales resto Europa	9	7	2
Nº de préstamos gestionados	123.800	126.000	2%
(*) Calculada sobre los préstamos pendientes con atrasos > 90 días en el Balance de situación de UCI EFC			
(**) Calculada sobre los préstamos pendientes con atrasos > 90 días en el Balance de situación de UCI EFC			
(***) Excluido el impacto positivo de la reestructuración de los pasivos de UCI EFC			

Las cuentas anuales del Cedente correspondientes a 2014 y 2015 han sido auditadas y depositadas ante la CNMV.

Se han elaborado de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a UCI con arreglo al Reglamento CE 1606/2002 y a la Circular 6/2008 del Banco de España.

3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son Activos del Emisor.

No aplicable.

3.7 Administrador de los Préstamos Hipotecarios y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a Administrador

3.7.1 Administrador de los Préstamos Hipotecarios

UCI, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y el Artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, regulándose las relaciones entre UCI y el Fondo por lo dispuesto en la Escritura de Constitución.

Si UCI deja de ser el Administrador de los Préstamos Hipotecarios, tan pronto como sea legalmente posible, la Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015 se convertirá en administrador, y, a estos efectos, delegará a una tercera parte el ejercicio de la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en este Folleto.

Ello sin perjuicio de la responsabilidad de la Sociedad Gestora de acuerdo con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015.

UCI, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora para actuar en calidad de administrador de los Préstamos Hipotecarios (el “*Administrador*”) y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo de conformidad con las reglas y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en la Escritura de Constitución;
- (ii) A seguir administrando los Préstamos Hipotecarios, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en su administración que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y en la Escritura de Constitución;
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios son y seguirán siendo conformes a las leyes y normativa aplicable;
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Una descripción sucinta del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios regulados por la Escritura de Constitución del Fondo se contiene en los siguientes apartados.

(1) Duración

Los servicios serán prestados por UCI hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, se extingan todas las obligaciones asumidas por UCI en relación con dichos Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato y siempre que sea legalmente posible.

En caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, como por descenso de su calificación crediticia, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, así como por concurso del Administrador, o si la Sociedad Gestora lo considera razonablemente justificado y es legalmente posible, y con previo aviso a las Agencias de Calificación, podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:

- (i) Sustituir al Administrador por otra entidad que, en opinión de la Sociedad Gestora, disponga de la capacidad legal y técnica adecuada, siempre y cuando no afecte negativamente a la calificación de los Bonos;
- (ii) Requerir al Administrador para que subcontrate, delegue o sea garantizado en 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.

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

A efectos de sustituir al Administrador, si ello resulta legalmente posible, la Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015 se convertirá en el administrador y para ello, delegará a una tercera parte el ejercicio de la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en el presente Foleto. Banco Santander. S.A. en calidad de Facilitador Administrador de Apoyo de conformidad con la Orientación del BCE/2013/4. de 20 de marzo de 2013 (en su versión modificada y consolidada). se comprometerá en documento público, si fuera necesario, a cumplir las obligaciones de buscar a un nuevo administrador de manera que dentro de un plazo de sesenta (60) días ese nuevo administrador pueda sustituir a UCI como Administrador; todo lo antedicho cumpliendo la Orientación del BCE/2013/4. de 20 de marzo de 2013 (en su versión modificada y consolidada).

Sin perjuicio de esta obligación de Banco Santander S.A., la Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas realizadas por el Administrador tanto en relación con la subcontratación, delegación o nombramiento de un nuevo administrador para el cumplimiento de sus obligaciones, como en relación con la entidad que podría garantizar el cumplimiento de tales obligaciones.

No obstante lo antedicho, la decisión definitiva con respecto al nombramiento del nuevo administrador y cualquiera de las acciones antedichas corresponderá a la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo.

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizado 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, y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.

Si por cualquiera de las causas previstas en este apartado tuviera lugar la sustitución de UCI en su labor de Administrador de dichos Préstamos Hipotecarios por otra entidad, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer lugar (1º) en el Orden de

Prelación de Pagos. tal y como se determina en el apartado 3.4.6.(c).c1 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(2) Responsabilidad de UCI en la custodia y administración

UCI se compromete a actuar en la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios 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.

UCI indemnizará al Fondo. a través de su Sociedad Gestora, por cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Préstamos Hipotecarios.

(3) Responsabilidad de UCI en la gestión de cobros

UCI se compromete a actuar, en la gestión de cobros de los Préstamos Hipotecarios, 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.

UCI 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 Préstamos Hipotecarios a excepción de las que no se ajusten en la Fecha de Constitución a las declaraciones y garantías contenidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, según sea el caso, la potencial recompra tras el ejercicio de la Amortización Opcional que se contiene en el Apartado 4.9.5 de la Nota de Valores.

(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los Préstamos Hipotecarios y las pólizas de seguros de daños bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos sin el consentimiento previo escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Préstamo Hipotecario.

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichos contratos, escrituras, 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 contratos de Préstamos Hipotecarios y, en particular, a los que disponen los Artículos 1.730 y 1.780 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).

(5) Gestión de cobros

El sistema de recuperación de UCI se divide en tres fases:

- Cobro amistoso personalizado: la fase de cobros se iniciará tan pronto como exista la confirmación de impago de la primera cuota. Existen varios equipos que participan en esta fase:
 - Prevención: en él participa un equipo interno de UCI, ubicado en las oficinas centrales, que proporciona ayuda y acuerdos a los clientes para evitar el impago.
 - Cobro inicial: en él participa un equipo interno de UCI, que contacta con el cliente para conocer las causas del impago y proponer las soluciones iniciales. Este equipo se ocupa de aquellos clientes que tienen como máximo una cuota impagada. Durante esta fase, UCI presenta la cuota varias veces al mes para liquidar la deuda parcialmente o en su totalidad.
 - Sucursales de Recobro: Sucursales de UCI, ubicadas en las principales ciudades; trata con los clientes que tienen más de dos cuotas impagadas, poniéndose en contacto personalmente con ellos y buscando soluciones específicas para cada problema. En función de los datos específicos de cada caso, se ayuda a los clientes a vender la vivienda, o se buscan soluciones alternativas adaptadas al cliente.
- Judicial: esta fase se inicia cuando, en función de las medidas anteriores, no ha sido posible cobrar los importes impagados, y es necesario recurrir a la ejecución judicial de los activos. Existen varios equipos en esta fase:
 - Equipo prejudicial: Este equipo se encarga de obtener la documentación antes de presentar la demanda.
 - Equipo de litigios: Este equipo se encarga de supervisar el procedimiento judicial asignado y del seguimiento de las carteras asignadas al equipo de abogados externos.
 - Despacho de Abogados: despacho de abogados encargado de supervisar directamente el procedimiento judicial asignado, distribuido por áreas geográficas.
 - Procuradores: intermediarios encargados de la gestión del procedimiento judicial de ejecución ante los tribunales.
- Inmuebles: una vez el inmueble ha sido adjudicado a UCI por decisión judicial o se ha entregado en pago de la deuda, este departamento se encarga de los trámites de comercialización del inmueble, así como del mantenimiento del mismo mientras sea propiedad de UCI. La red comercial de UCI asume la responsabilidad de la comercialización y venta de estos inmuebles, poniéndose en contacto con la red de intermediarios líderes de consumo de UCI.

Con respecto a las acciones judiciales, UCI, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, aplicará la misma diligencia debida y realizará el mismo procedimiento para reclamar los importes de los Préstamos Hipotecarios adeudados e impagados, al igual que lo hace para el resto de los préstamos de su cartera.

5.1) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Préstamos Hipotecarios

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.

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de UCI para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, o bien en nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir al Deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios 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 también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse y modificarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

El Administrador, en virtud del poder que le dará el Fondo, podrá con carácter general, instar la ejecución hipotecaria en nombre del Fondo con respecto a los Préstamos Hipotecarios si, el Deudor que hubiera incumplido sus obligaciones de pago no reanudase los pagos al Administrador en el plazo máximo de tres (3) meses, y éste, con el consentimiento de la Sociedad Gestora, no lograra un compromiso de pago satisfactorio para los intereses del Fondo. El Administrador, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a instar la ejecución si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare pertinente.

Algunos de los Préstamos Hipotecarios subyacentes de los CTH pueden tener registrados en el Registro de la Propiedad hipotecas relacionadas con préstamos hipotecarios anteriores, incluso cuando, de conformidad con la declaración de UCI en el apartado 2.2.8.1.b) de este Módulo Adicional, se hayan amortizado en su totalidad las deudas que den lugar a ese registro de hipoteca activa.

Por consiguiente, estos Préstamos Hipotecarios, a efectos de registro, no tienen hipotecas de primer rango, sino que se sitúan después de las hipotecas registradas. No obstante, se amortizan plenamente las deudas relativas a las hipotecas de primer rango.

Cuando, en aquellos casos de ejecución hipotecaria, el Administrador descubra que el Registro de la Propiedad contiene, junto con la inscripción del activo gravado con la hipoteca a ejecutar, otras hipotecas previas a la misma que, no obstante, se hayan amortizado antes o al mismo tiempo en que se constituyó la hipoteca ejecutable, tomará cualquier medida legal que sea necesaria para garantizar que la inscripción en el registro refleje las circunstancias legales reales. Cuando el Administrador disponga de la documentación necesaria, actuará de conformidad con el Artículo 40 de la Parte IV de la Ley Hipotecaria y, cuando no disponga de ella, de conformidad con el Artículo 209 de dicha Ley.

5.2) *Acción contra el Administrador*

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, como titular de los CTH, tendrá acción ejecutiva contra UCI como Emisor de los mismos para la efectividad de los vencimientos de los CTH por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios.

Ni los titulares de los Bonos ni ningún otro acreedor del Fondo dispondrán de acción alguna contra el Cedente, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo titular de los CTH, quien ostentará dicha acción.

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

El riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios correrá a cargo de los titulares de los Bonos. Por tanto, UCI no asumirá responsabilidad alguna por el impago de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios.

5.3) *Acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios*

En el supuesto de incumplimiento del pago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades:

- (i) Compeler al Cedente, como Administrador, para que inste la ejecución hipotecaria.
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con UCI, en cuanto entidad emisora de los CTH, en la ejecución que UCI siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y recibir en el producto del remate la totalidad del crédito ejecutado.
- (iii) Si UCI no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, para el caso de los Préstamos Hipotecarios, quedará legitimada alternativamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación, tanto por principal como por intereses, y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario.
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por UCI, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquél 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, y el documento acreditativo del saldo reclamado.

Si fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los Artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, UCI, en la Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación de UCI 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 CTH podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con UCI en el procedimiento de ejecución y en este sentido podrá, con respecto a los Préstamos Hipotecarios, 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.

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

UCI, como gestor de cobro, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Préstamos Hipotecarios, tanto por principal, amortización y comisiones de cancelación anticipada, comisiones por tipo de interés fijo así como cualquier otro concepto (excluyendo comisiones) y los contratos de seguros cedidos al Fondo (como indemnización o adelanto), y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería antes de las doce de la noche (12:00p.m.) del día siguiente a su recepción. Por tanto, el Fondo recibirá diariamente ingresos en la Cuenta de Tesorería por las cantidades recibidas por los Activos.

Asimismo, UCI abonará en dicha Cuenta de Tesorería y en el mencionado plazo las cantidades que reciba de los Deudores por la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y que correspondan al Fondo.

(6) Fijación del tipo de interés.

En los Préstamos Hipotecarios sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos Hipotecarios, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.

(7) Anticipo de fondos

UCI 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 o carga financiera, prepago u otros, derivados de los Préstamos Hipotecarios.

(8) Pólizas de Seguros

Seguro de daños

UCI, como Administrador de los Préstamos Hipotecarios, en el caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros de daños, de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las pólizas de seguros.

En el mismo acto de la constitución del Fondo, UCI cederá a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de las pólizas de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir a UCI, por este concepto (como indemnización o como adelanto).

(9) Información

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

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

(10) Subrogación del Deudor de los Préstamos Hipotecarios

El Administrador estará autorizado a permitir subrogaciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo Hipotecario, exclusivamente en los supuestos en que el perfil de riesgo del nuevo Deudor y otras características sean similares a las del antiguo Deudor y tales características se ajusten a los criterios de concesión de Préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, y siempre que los gastos derivados de esta subrogación sean en su integridad por cuenta de los Deudores.

La Sociedad Gestora podrá limitar total o parcialmente esta potestad del Administrador, o establecer condiciones a dicha potestad, 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. La subrogación del Préstamo Hipotecario no debe afectar a la cartera de Préstamos Hipotecarios.

Por otro lado, el Deudor podrá instar la subrogación al Administrador en los Préstamos Hipotecarios, al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994 sobre la subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios.

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 correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca.

(11) Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos Hipotecarios.

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías por causa distinta del pago de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte los Préstamos Hipotecarios, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de los Préstamos Hipotecarios.

En ningún caso, UCI 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 a un activo.

La Sociedad Gestora autoriza a UCI para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los préstamos solicitada por los Deudores. Dicha renegociación no podrá suponer un ajuste del tipo de interés a un nivel o un índice distinto a los utilizados en los préstamos concedidos por UCI. La renegociación del tipo de interés estará sujeta a los siguientes requisitos:

- a) En la renegociación de la cláusula del tipo de interés de los préstamos, UCI deberá asegurar 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 de sus Préstamos. A los efectos de este procedimiento, un tipo de interés de mercado es el tipo de interés ofrecido por los prestamistas en el mercado de préstamos de España.
- b) Los tipos de interés podrán renegociarse los tipos de interés para modificar un tipo de interés variable concreto, y convertirlo en otro tipo de interés fijo.

La facultad de renegociación reconocida a UCI en el presente apartado se encuentra sujeta a los siguientes límites:

- a. No se podrá ampliar en ningún caso el importe del crédito.
- b. No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas durante la vigencia restante de los Préstamos Hipotecarios.
- c. Estarán permitidas renegociaciones de la reducción de las cuotas acordadas a través de la División de Recuperación con un límite del 15% del Saldo del Principal Inicial de los Activos.
- d. El margen del índice de referencia no podrá renegociarse por debajo del 0.50% si el tipo de referencia utilizado es el Euribor, o por debajo de menos cero coma cuarenta por ciento (-0.40%) si el tipo de referencia utilizado es el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios.
- e. La fecha de vencimiento de un préstamo podrá prorrogarse, siempre y cuando la nueva fecha de vencimiento del préstamo no se produzca después de la Fecha de Vencimiento Final del Fondo.

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte de UCI a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación.

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.

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios, resultará de aplicación respecto al Préstamo Hipotecario el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional (sin perjuicio de la responsabilidad del Administrador por esa circunstancia). Esto no significa que el Administrador garantice la conclusión con éxito de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos del incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el Artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora informará inmediatamente a la CNMV acerca de la amortización de los Activos como resultado del incumplimiento del Administrador. Los costes contraídos en la rectificación del incumplimiento del Administrador deberán ser asumidos por el Administrador, y no pueden trasladarse al Fondo.

(12) Comisión por la prestación de servicios

Se devengará a favor de UCI una comisión fija por su labor de administración de los Activos de seis mil euros (6.000 €) trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si UCI fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer (1^{er}) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b), 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, en cada Fecha de Pago, UCI tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de tales gastos, a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios. 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 y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(13) Otros gastos y remuneraciones.

Anualmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada. UCI tendrá derechos a recibir una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en un ejercicio, de forma que se extraiga el margen financiero obtenido, Los gastos que por este concepto pudieran realizarse trimestralmente en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores tendrán la consideración de pagos a cuenta.

(14) Compensación

En el supuesto de que alguno de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios mantuviera un derecho de crédito líquido, vencido y exigible frente al Administrador y, por tanto, resultara que alguno de los Préstamos Hipotecarios

fuera compensado, total o parcialmente, contra tal derecho de crédito, el Administrador remediará tal circunstancia o, si no fuera posible remediarla, el Administrador procederá a ingresar a la cuenta del Fondo correspondiente el importe que hubiera sido compensado más los intereses devengados desde la fecha de compensación hasta el día en que se produzca el ingreso, calculados de acuerdo con las condiciones aplicables al Préstamo Hipotecario correspondiente.

(15) Subcontratación

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente así como en la Escritura de Constitución, 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 los 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.

(16) Notificaciones

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 Préstamos Hipotecarios ni para la emisión de los CTH.

No obstante, el Cedente otorgará 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 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 la transmisión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores dentro de los cinco (5) Días Hábilés siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo administrador por ella designado, la que efectúe la notificación a los Deudores.

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

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de las disposiciones de la Escritura de Constitución. En particular, la Sociedad Gestora será responsable por la administración y gestión de los activos agrupados en el Fondo de acuerdo con el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015.

Corresponde igualmente 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 Otros

Acreedores 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.

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 el presente Módulo Adicional, las siguientes:

- (i) abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con BP2S, y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositen en la Cuenta de Tesorería, con arreglo a las condiciones indicadas en este Folleto;
- (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 el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) 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 Activo y con las condiciones de los distintos contratos;
- (v) validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos Hipotecarios, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vi) calcular los Fondos Disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con el Orden de 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 los Bonos;
- (vii) 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 reembolso de principal y por intereses corresponda a los Bonos y al Contrato de Préstamo Subordinado 1;
- (viii) cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional y en el Contrato de Préstamo Subordinado 2, Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, y que se describen en los apartados 3.4.3 y 3.4.4 del presente Módulo Adicional;
- (ix) seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;

- (x) 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;
- (xi) facilitar a los titulares de 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, las contempladas en el presente Folleto;
- (xii) para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el presente, y en la normativa vigente en cada momento, 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 titulares de los Bonos.
- (xiii) designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xiv) 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 y en el presente Folleto, o le sean requeridos por la CNMV u otras autoridades competentes, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran;
- (xv) adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;
- (xvi) 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 la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xvii) gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo;
y
- (xviii) pago de los Gastos Ordinarios y de los Gastos Extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo.

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los titulares de los Bonos y de los Otros 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 titulares de los Bonos y a los de los Otros Acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los titulares de los Bonos y los Otros Acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015.

De conformidad con lo previsto en el artículo 29.1.i) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se adhiere al Código General de Conducta del Grupo Santander, que se encuentra disponible en su página web (www.santander.com).

A efectos del Artículo 5 del Real Decreto Legislativo 4/2015, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es parte del GRUPO SANTANDER.

Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con la legislación aplicable al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los Artículos 27, 32 y 33 de la Ley 5/2015, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora podrá, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015 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 deberá ser aprobado 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 al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución disminuyese la calificación otorgada a alguno de los Bonos emitidos con cargo al Fondo. 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 del Real Decreto Legislativo 1/2012, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido 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, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2015, o fuera revocada la autorización prevista en el artículo 27 de la citada Ley, la Sociedad Gestora 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 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 Anticipada de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3(3) del Documento de Registro.
- (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 de dos 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 este apartado. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Módulo Adicional, 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.

Subcontratación de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora estará facultada para subcontratar o delegar en terceros de reconocida solvencia y capacidad. la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo. de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto. siempre que el subcontratista o tercero haya renunciado a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo.

En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, (iii) no dará lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, y (iv) será notificada a la CNMV, contando, en caso de ser legalmente necesario, con su autorización previa. No obstante cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, mediante tal subcontrato o delegación de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud del presente Folleto que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.

Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones

La Escritura de Constitución determinará que la Sociedad Gestora tendrá derecho en cada Fecha de Pago de los Bonos, siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles en la Cuenta de Tesorería de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos que se contempla en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. a una comisión periódica de administración igual al cero coma cero veinte por ciento (0,020%) anual, con un mínimo de DIEZ MIL EUROS (10.000,00 €) trimestrales, incluidos los impuestos indirectos, cuando correspondan, que se devengará sobre los días efectivos de cada Periodo de Devengo de Intereses, 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 la Serie A y los Saldos de Principal Pendientes de Pago del Préstamo Subordinado 1, en la fecha de inicio del Periodo de Determinación anterior a la Fecha de Pago en curso. La comisión devengada desde 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, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$A = B \times 0,020 \times \frac{d}{365 \times 100}$$

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

B = Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y Saldo del Principal Pendiente de Pago del Préstamo Subordinado 1 en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.

d = Número de días naturales del Periodo de Devengo de Intereses en cuestión.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

En el apartado 5.2 del Documento de Registro se contiene una breve descripción de las contrapartes de los contratos que se describen a continuación.

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

BP2S es la contraparte del Fondo en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

b) Contrato de Préstamo Subordinado 2

UCI es la contraparte del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado 2. Una descripción del Contrato de Préstamo Subordinado 2 se incluye en el apartado 3.4.3.b) de este Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN

a) Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales y trimestrales e informe de gestión.

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV las cuentas anuales del Fondo de conformidad con lo establecido en el apartado 1 del Artículo 35 de la Ley 5/2015, junto con el informe de auditoría de las mismas, dentro de los cuatro (4) meses siguientes al cierre del ejercicio del Fondo que coincidirá con el año natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año).

Con carácter adicional, de conformidad con el apartado 3 del Artículo 35 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá presentar a la CNMV los estados financieros trimestrales del Fondo en un plazo de dos (2) meses desde la finalización de cada trimestre natural.

b) Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a las Agencias de Calificación de información periódica de la situación económica financiera del Fondo

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

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

Además, antes de la Fecha de Constitución, el Emisor deberá poner a disposición de los inversores la información necesaria incluidos los datos de nivel de préstamo y, tanto directa como indirectamente, un modelo de tesorería que establezca la tesorería de la operación asumiendo cero pérdidas. Desde la Fecha de Constitución

y hasta la Fecha de Vencimiento Final, el Emisor deberá poner a disposición actualizaciones periódicas de dicha información.

La Sociedad Gestora, en la medida en que los Bonos sigan pendientes, en un plazo comprendido entre la Fecha de Fijación del Tipo y la Fecha de Pago (salvo que coincidan con un día festivo bancario en Madrid, en cuyo caso se cambiarán al siguiente Día Hábil), y al menos un (1) día natural antes de cada Fecha de Pago, se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación, a la CNMV, AIAF e Iberclear:

- i. Los tipos de interés resultantes para los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso;
- ii. La amortización del principal de los Bonos en el Periodo de Devengo actual;
- iii. Las tasas reales medias de amortización anticipada de los Activos. a la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en cuestión;
- iv. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real media de amortización anticipada;
- v. El Saldo del Principal Pendiente de Pago de cada Bono (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago). y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono;
- vi. Los importes pendientes con respecto a los pagos vencidos del principal/intereses de los Bonos;
- vii. Los tipos de interés nominales resultantes de los Bonos para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses;
- viii. Un modelo de tesorería que establezca la tesorería de la operación asumiendo cero pérdidas

Además. 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, modificada por la Circular 6/2014. de 27 de octubre. de la CNMV.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá publicar en su página web (www.santanderdetitulizacion.es) la siguiente información:

- i. la escritura de constitución y, en su caso, las demás escrituras públicas otorgadas con posterioridad;
- ii. el Folleto de Emisión y, en su caso, sus suplementos, y,
- iii. el informe anual y los informes trimestrales.

Las notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente.

En el primer informe para el inversor, el Emisor podrá divulgar los importes de los Bonos:

- (a) colocados de forma privada a inversores que no sean el Cedente o parte del grupo del Cedente;
- (b) mantenidos por el Cedente o por un miembro del grupo del Cedente; y

- (c) colocados públicamente a inversores que no se encuentren dentro del grupo del Cedente.

El Emisor también podrá divulgar (en la medida posible), en relación con cualquier importe retenido inicialmente por un miembro del grupo del Cedente, pero colocado posteriormente a inversores que no se encuentren dentro del grupo del Cedente, dicha colocación en el siguiente informe para el inversor.

Cada informe para el inversor contendrá un glosario de los términos definidos que se empleen en el mismo.

Desde la Fecha de Constitución y hasta que todos los Bonos hayan sido amortizados plenamente, se encontrarán disponibles en el domicilio social del Emisor copias de cada informe para el inversor para su consulta en formato físico durante el horario comercial obligatorio en cualquier Día Hábil.

b.2. Notificaciones extraordinarias.

Conforme al artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desenvolvimiento del Fondo a la CNMV y a los acreedores del mismo. Se considerarán hechos relevantes específicamente para el Fondo aquellos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Activos.

En particular, se considerará hecho relevante cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, en su caso, la resolución de la constitución del Fondo o una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3. del Documento de Registro.

La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a las Agencias de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, debiéndose publicar en la página web de la Sociedad Gestora, en su caso. Cuando resulte exigible, deberá elaborarse un suplemento al Folleto y difundirse como información relevante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015.

Asimismo, antes de la Fecha de Desembolso, la Sociedad Gestora informará a la CNMV acerca del tipo de interés aplicable para el primer Periodo de Devengo así como el Margen aplicable a la Serie A.

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.

b.3. Procedimiento.

Las notificaciones a los titulares de Bonos que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente:

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado b.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. Los requerimientos solicitados por la Ley 5/2015 se harán a través de la página web de la Gestora (www.santanderdetitulizacion.es).

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, salvo la relativa a los intereses correspondientes al primer Periodo de Devengo, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV.

Las notificaciones anteriores podrán realizarse también 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 del presente Folleto).

(c) 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, tal y como ha sido modificada por la Circular 6/2014, de 27 de octubre, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento.

(d) 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 Hipotecarios 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.

(e) Información a facilitar por UCI a la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, UCI 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 informar, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Préstamos Hipotecarios.

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA. por cuenta y en nombre de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., actuando en su calidad de Director General de la Sociedad Gestora firma el presente Folleto en Madrid. a 10 de marzo de 2016.

DEFINICIONES

“**Activos**” significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por UCI y que son objeto de cesión al Fondo.

“**Activos Fallidos**” significa aquellos Activos que UCI considere que no recuperará o aquellos que, en una fecha dada, hayan estado en mora y vencidos por un período igual o superior a doce (12) meses para el caso de los Préstamos.

“**Acuerdo de Información fiscal**” significa cualquier acuerdo gubernamental o intergubernamental, u otro acuerdo entre autoridades competentes, respecto del intercambio transfronterizo de Información fiscal aplicable en cualquier jurisdicción (o cualquier tratado, ley, reglamento o directriz oficial que se promulgue, emita o modifique en cualquier jurisdicción que facilite la implantación de dicho acuerdo) incluido (sin limitación) la FATCA, cualquier acuerdo análogo a la FATCA, y cualquier acuerdo de Información fiscal bilateral o multilateral.

“**Administrador**” significa UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

“**Agencias de Calificación**” significa DBRS y S&P.

“**Agente de Pagos**” significa BP2S.

“**AIAF**” significa AIAF Mercado de Renta Fija, S.A., el mercado de títulos de renta fija situado en Madrid en el cual se espera que coticen los Bonos.

“**AIFMR**” significa el Reglamento Delegado (UE) No. 231/2013, de 19 de diciembre de 2012, por el que se completa la Directiva 2011/61/EU del Parlamento Europeo y del Consejo en relación con las exenciones, condiciones generales para operar, depositarios, apalancamiento, transparencia y supervisión

“**Amortización Anticipada**” significa la amortización final de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Final en los Supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“**Amortización Opcional**” cualquier decisión de amortizar los Bonos en su totalidad (aunque no en parte) a su Saldo del Principal Pendiente de Pago, junto con todos los intereses impagados devengados sobre los mismos, de conformidad con los requisitos incluidos en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

“**Bonos de la Clase A**” o los “**Bonos**” significa los Bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo con un importe nominal total de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DE EUROS (421.000.000 €), constituidos por cuatro mil doscientos diez (4.210) Bonos cada uno de ellos con un valor nominal de CIEN MIL EUROS (100.000 €).

“**BNP Paribas**” significa BNP Paribas.

“**BNP PARIBAS, London Branch**” significa BNP Paribas, London Branch.

“**BNP PARIBAS Securities Services, Spanish Branch**” significa BNP Paribas, Spanish Branch.

“**Cedente**” significa UCI, Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**” significa los Certificados de Transmisión de Hipoteca a emitir por UCI con respecto a los Préstamos Hipotecarios y de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.a)41) del Módulo Adicional.

“**CNMV**” significa la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Código Civil**” significa el Código Civil publicado en virtud del Real Decreto de 24 de julio de 1889 y demás normas preparatorias.

“**Código de Comercio**” significa el Código de Comercio publicado en virtud de Real Decreto de 22 de agosto de 1885.

“**Contrato de Agencia de Pagos**” significa el Contrato de Agencia de Pagos que formalizará la Sociedad Gestora, por y en nombre del Fondo y el Agente de Pagos.

“**Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción**” significa el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción que formalizará la Sociedad Gestora, por y en nombre del Fondo, los Gestores Principales Conjuntos y UCI.

“**Contrato de Préstamo Subordinado 1**” significa el Contrato de Préstamo Subordinado 1 por un importe de ciento diecinueve millones de euros (119.000.000 €) que suscribirá UCI, y que se destinará a la financiación parcial de la adquisición de los Activos, junto con el valor nominal de los Bonos de la Clase A.

“**Contrato de Préstamo Subordinado 2**” significa el Contrato de Préstamo Subordinado 2 por un importe de dieciséis millones ochocientos cincuenta mil euros (16.850.000 €) que suscribirán la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y UCI, y que se destinará a la financiación del Fondo de Reserva, los gastos de constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, a la financiación parcial de la adquisición de los Activos y a cubrir el desfase temporal en el primer Periodo de Devengo de Intereses, por la diferencia que se generará entre el interés de los Activos que se cubrirán durante el primer Periodo de Devengo de Intereses y el interés de los Bonos a pagar en la Primera Fecha de Pago.

“**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado**” significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y BPS2, en virtud del cual BPS2 garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería siempre que el EONIA se mantenga por encima de un nivel determinado.

“**Coordinadores Conjuntos**” significa SGCB y BNP Paribas, London Branch.

“**Cuenta de Tesorería**” significa la cuenta a abrir en BNP PARIBAS Securities Services, Spanish Branch a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

“**Cuota Comodín**” significa la opción que corresponde al prestatario en determinados Préstamos Hipotecarios de, una (1) vez al año durante los tres (3) primeros años del Préstamo Hipotecario, sustituir la obligación de pago de una (1) sola de sus cuotas mensuales por su capitalización junto con el resto del capital pendiente., junto con el restante del principal pendiente de pago.

“**DBRS**” significa DBRS Ratings Limited.

“**Déficit del Fondo de Reserva**” se producirá si el importe del Fondo de Reserva en cualquier Fecha de Pago, después de su reposición de conformidad con la prioridad de pagos, fuera inferior al Importe Requerido del Fondo de Reserva

“**Deloitte**” significa Deloitte S.L.

“**Deudores**” significa las personas físicas, con domicilio en España, a las que UCI ha concedido los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

“**Día Hábil**” significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;

- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET (a los solos efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Intereses). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 y 26 de diciembre; y
- (i) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Periodo de Devengo de Intereses y para el resto de condiciones de la emisión).

“**Día Inhábil**” significa todo aquel día de calendario que no se incluya en la definición de Día Hábil anterior.

“**Documento de Registro**” significa el Documento de Registro, preparado de acuerdo con el Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y aprobado por la CNMV con fecha 10 de marzo de 2016.

“**Entidades Coordinadoras**” significa SGBM y BNP Paribas, London Branch.

“**Escritura de Constitución**” significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos RMBS PRADO II, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

“**EURIBOR a 12 meses**” significa, respecto de un día dado, el tipo para depósitos en euros por un periodo de 12 meses que figura en la Pantalla de REUTERS titulada Página “EURIBOR1”.

“**Facilitador Administrador de Apoyo**” significa Banco Santander, S.A.

“**Fecha de Constitución**” significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 15 de marzo de 2016.

“**Fecha de Desembolso**” significa el 18 de marzo de 2016.

“**Fecha de Determinación**” significa la fecha en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para determinar el Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A, y el Saldo Vivo de los Activos. Dichas Fechas de Determinación serán las que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“**Fecha de Fijación del Tipo**” significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior al inicio de cada Periodo de Devengo de Intereses. Para evitar cualquier tipo de duda, al Fecha de Fijación del Tipo respecto del Primer Periodo de Devengo de Intereses será la Fecha de Constitución.

“**Fecha de Incremento**” significa la Fecha de Pago de Intereses en la cual el margen de la Clase A se convierta pase a ser de hasta un 1,80% al año. Este margen se aplicará desde el 17 de marzo de 2021 y hasta la Fecha de Vencimiento Final.

“**Fecha de Incremento de la Clase A**” significa la Fecha de Pago que se corresponde con el 17 de marzo de 2021.

“**Fecha de Vencimiento Final**” significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios incluidos en la cartera preliminar, es decir, el 1 de febrero de 2052, o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.

“**Fecha de Vencimiento Legal**” el 17 de marzo de 2056.

“**Fechas de Pago**” significa los días 15 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“**Folleto**” significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional a la Nota de Valores y el documento conteniendo las definiciones.

“**Fondo**” o “**Emisor**” significan FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO II.

“**Fondo de Reserva**” significa el Fondo de Reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“**Fondo de Reserva Inicial**” significa el Fondo de Reserva constituido en la Fecha de Desembolso, por un importe igual a dieciséis millones doscientos mil euros (16.200.000 €).

“**Fondos Disponibles**” significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

“**Gastos Extraordinarios**” significa, si fuera el caso, todos los gastos derivados de la preparación y formalización por la modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como por la celebración de contratos adicionales; en su caso, el importe de gastos iniciales de constitución del Fondo y de emisión de Bonos que excedan del importe de principal del Préstamo Subordinado 2; los gastos extraordinarios de auditorías y de asesoramiento legal; los intereses negativos respecto de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería según la evolución del índice de referencia EONIA; los gastos que puedan derivarse de la venta de los derechos de crédito y de los activos remanentes del Fondo para la liquidación del mismo; los necesarios para instar la ejecución de los Préstamos Hipotecarios y los derivados de las actuaciones recuperatorias que se requieran; en general, cualesquiera otros gastos extraordinarios soportados por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

“**Gastos de Liquidación**” significa los que se originen con motivo de la liquidación del Fondo.

“**Gestores Principales Conjuntos**” significa SGCB y BNP Paribas, London Branch.

“**Iberclear**” significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores.

“**Importe de Baja del Fondo de Reserva**” significa la diferencia positiva (en su caso) entre el saldo en el haber del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior (después de la aplicación de la Prelación de Pagos) y el Importe Requerido del Fondo de Reserva en esa Fecha de Pago.

“**Importe Requerido del Fondo de Reserva**” significa el importe mínimo del Fondo de Reserva de acuerdo con lo previsto bajo la sección 3.4.2 del Módulo Adicional.

“**EURIBOR a 12 meses**” significa, en relación con cualquier mes natural, la media aritmética, redondeada a tres decimales, del EURIBOR a 12 meses diario establecido empleando los valores históricos del EURIBOR a 12 meses de cada día de dicho mes natural en el que dichos valores hayan sido publicados; para evitar cualquier tipo de duda, la media se basará en el número de días de cada mes natural en los que los valores del EURIBOR a 12 meses han sido publicados y no en el número real de días de dicho mes natural.

“**Inversiones Aptas**” significa (i) cualesquiera títulos de deuda desmaterializados denominados en euros *senior* (no subordinados), (ii) otros instrumentos de deuda (incluidos, para evitar cualquier tipo de duda, los depósitos), o (iii) papel comercial emitido por, o garantizado plena e incondicionalmente con carácter no subordinado por, una institución cuyas obligaciones de deuda no garantizadas y no subordinadas cuenten con, al menos, las siguientes calificaciones:

(a) respecto de S&P:

(1) en la medida en que el vencimiento de dicha Inversión Apta no supere la Fecha de Pago inmediatamente siguiente tras haberse realizado la inversión en cuestión: una calificación a largo plazo de, al menos, A y una calificación a corto plazo de, al menos, A-1 (o, si dicha Inversión Apta no dispone de calificación a largo plazo, una calificación a corto plazo de, al menos, A-1);

(b) respecto de Moody's:

(1) en la medida en que el vencimiento de dicha Inversión Apta no supere los 30 días naturales: una calificación a largo plazo de, al menos, Baa2 y una calificación a corto plazo de, al menos, P-2 (o, si dicha Inversión Apta no dispone de calificación a largo plazo, una calificación a corto plazo de, al menos, P-2); o (2) en la medida en que el vencimiento de dicha Inversión Apta sea superior a 30 días naturales pero no supere la Fecha de Pago inmediatamente siguiente tras haberse realizado la inversión en cuestión: una calificación a largo plazo de, al menos, Baa1;

siempre y cuando, en todos los casos, dichas inversiones (1) sean inmediatamente a la vista, enajenables sin penalización y, en todo caso, tengan una fecha de vencimiento que acontezca en o con anterioridad a la Fecha de Pago inmediatamente siguiente y (2) ofrezcan un importe del principal fijo al vencimiento (no pudiendo dicho importe ser inferior al importe invertido inicialmente) o en caso de amortización o enajenación, el importe del principal tras la amortización o enajenación sea al menos equivalente al importe del principal invertido; y siempre y cuando, en ningún caso se realice dicha inversión, en su totalidad o en parte, real o potencialmente, en (a) tramos de otros títulos respaldados por activos; o (b) pagarés vinculados a créditos, swaps u otros instrumentos derivados, o títulos sintéticos; o (c) cualquier otro instrumento no permitido por los reglamentos sobre política monetaria del Banco Central Europeo aplicables en su momento con vistas brindar la condición de garantía apta a los Bonos de Clase A; y teniendo en cuenta que, en caso de rebaja de la calificación más allá de la calificación permitida en virtud de la presente definición, los títulos en cuestión deberán venderse, si esto puede lograrse sin experimentar pérdidas, o de otro modo se dejarán vencer.

“**IPC**” significa Índice de Precios al Consumo para los doce (12) últimos meses, publicado en el Boletín del Instituto Nacional de Estadística, un (1) mes antes de proceder a la revisión de los tipos de interés de los Préstamos Hipotecarios.

“**IVA**” significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Junta de Acreedores” significa la junta de los Tenedores de Los Bonos, el proveedor del Préstamo Subordinado 1 y el proveedor del Préstamo Subordinado 2 que deberá ser establecido

“**Liquidación Anticipada**” significa la liquidación del Fondo y, con ello, la amortización anticipada de la emisión de Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Final, en los supuestos y de conformidad con el procedimiento establecido en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“**Ley de Sociedades de Capital**” significa el Real Decreto-Ley 1/2010 de 2 de Julio por el que se aprueba el texto consolidado de la Ley de Sociedades de Capital.

“**Ley 2/1981**” significa la Ley 2/1981 de 25 de marzo, del Mercado Hipotecario.

“**Ley 37/1992**”: significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**Ley 2/1994**” significa la Ley 3/1994, de 3 de marzo, sobre subrogación y modificación de Préstamos Hipotecarios.

“**Ley 1/2000**” o “**Ley de Enjuiciamiento Civil**” significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“**Ley 22/2003**” o “**Ley Concursal**” significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“**Ley 1/2013**” significa la Ley 1/2013 de 14 de mayo, sobre medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

“**Ley 5/2015**” significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, sobre fomento de la financiación empresarial.

“**Ley 25/2015**” significa la Ley 25/2015 de 28 de Julio sobre mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

“**LTV**” significa “*Loan to Value*”, es decir, la relación entre el saldo del principal de pago y el valor de tasación de cada Préstamo Hipotecario.

“**Módulo Adicional a la Nota de Valores**” significa el Módulo Adicional a la Nota de Valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 26 de mayo de 2015.

“**Moody’s**” significa Moody’s Investors Service.

“**Nota de Valores**” significa la Nota de Valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 26 de mayo de 2015.

“**Opción de Liquidación**” significa cuando la Sociedad Gestora ejercita su derecho de liquidar el Fondo anticipadamente cuando los importes adeudados y no pagados al Fondo sobre los Activos (excluidos los Préstamos Fallidos) sean inferiores al diez por ciento (10%) del saldo pendiente de los mismos de conformidad con el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“**Orden de Prelación de Pagos**” significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles.

“**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**” significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación.

“**Periodo de Determinación**” significa cada uno de los periodos comprendidos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, incluyéndose en cada Periodo de Determinación la Fecha de Determinación inicial del periodo correspondiente y excluyéndose la final del periodo correspondiente.

“**Periodo de Suscripción**” significa el 18 de marzo de 2016, desde las 9:00 horas hasta las 12:00 horas.

“**Periodos de Devengo de Intereses**” significa cada uno de los periodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Periodo de Devengo de Intereses la Fecha de Pago inicial del periodo correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del periodo correspondiente.

“**Porcentaje de la Clase A**” significa respecto de cada Periodo de Cálculo: $\text{MIN}(1, \text{Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A} / \text{Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Préstamos Hipotecarios de Referencia})$ donde el Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A y el Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Préstamos Hipotecarios de Referencia se consideran en la Fecha de Determinación anterior a dicho Periodo de Cálculo. A efectos aclaratorios, si el Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Préstamos Hipotecarios de Referencia es igual a cero, el Porcentaje de la Clase A será igual a cero.

“**Préstamo Subordinado 1**” significa el préstamo formalizado con arreglo al Contrato de Préstamo Subordinado 1 que se define a continuación.

“**Préstamo Subordinado 2**” significa el préstamo formalizado con arreglo al Contrato de Préstamo Subordinado 2 que se define a continuación.

“**Préstamos Fallidos**” significa aquellos préstamos que, en cualquier momento a partir de la Fecha de Constitución del Fondo (i) tengan o hayan tenido cuotas pendientes de pago por períodos iguales o superiores a doce (12) meses o (ii) el Administrador, de conformidad con los procedimientos de administración, haya resuelto o acelerado los Préstamos Hipotecarios subyacentes, o haya cancelado o hecho provisión contra cualquiera pérdidas definitivas en cualquier momento antes del vencimiento del plazo mencionado en el apartado (i) anterior.

“**Préstamos Hipotecarios**” significa los préstamos con garantía hipotecaria de primer rango concedidos por UCI a personas físicas (clientes o empleados) para financiar operaciones de adquisición o rehabilitación de viviendas en España o para subrogaciones de personas físicas (clientes o empleados) en las financiaciones otorgadas a promotores para la construcción de casas en España para su venta. UCI no tiene conocimiento acerca de si los Préstamos Hipotecarios cumplen el requisito establecido en el Capítulo II del Real Decreto 716/2009 en relación con las pólizas de seguros.

“**Préstamos Hipotecarios Certificados**” significa Préstamos Hipotecarios comercializados y suscritos sobre la premisa de que los solicitantes y/o intermediarios que los representan se hicieron conscientes antes de que comenzara la evaluación formalizada del Cedente que los ingresos podrían ser autocertificados.

“**Préstamos Impagados**” significa, a efectos de calcular los importes de pago de la Parte B adeudados a la Contraparte de Swap en virtud del Contrato de Swap, y en todo caso, a partir de la fecha en la que la Sociedad Gestora deba realizar dichos cálculos y notificarlos al Agente de Cálculo en virtud del mismo, aquellos Préstamos Hipotecarios que (i) tengan cuotas pendientes de pago por un periodo superior o igual a noventa (90) días, y que permanezcan impagadas en la fecha de cálculo, o (ii) sean Préstamos Fallidos.

“**Primer Periodo de Devengo de Intereses**” significa el periodo desde la Fecha de Desembolso (incluida) hasta la Primera Fecha de pago (excluida).

“**Primer Tipo de Interés**” significa el tipo de interés aplicable respecto del Primer Periodo de Devengo de Intereses.

“**Primera Fecha de Pago**”: significa el 17 de junio de 2016.

“**Préstamo Hipotecario con Capital**” significa un préstamo hipotecario residencial en el que los prestatarios han monetizado sus inmuebles, ya sea por una suma fija de dinero en efectivo o por ingreso regular y periódico.

“**Real Decreto 116/1992**” significa 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.

“**Real Decreto 1777/2004**” significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“**Real Decreto 634/2015**” significa el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“**Real Decreto 878/2015**” significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de

contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial.

“**Real Decreto 1310/2005**” significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 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.

“**Real Decreto 1065/2007**” significa el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

“**Real Decreto 716/2009**” significa el 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.

“**Real Decreto Legislativo 4/2015**” significa Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores

“**Reglamento**” significa la legislación aplicable a la Junta de Acreedores.

“**Reglamento (CE) 1606/2002**” significa el Reglamento (CE) 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 19 de julio de 2002, relativo a la aplicación de normas internacionales de contabilidad.

“**Reglamento (CE) nº 809/2004**” significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 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.

“**Reglamento (CE) 575/2013**” significa el Reglamento (UE) 575/2013, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre requisitos prudenciales de las entidades de crédito y empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento No. 648/2012.

“**Saldo Vivo de los Activos**”: significa las cantidades devengadas de principal y no cobradas junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.

“**Saldo del Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Clase A**” significa, en cada día, el principal de los Bonos en el momento de la emisión, menos el importe total de todos los pagos de principal sobre los Bonos que se hayan amortizado en esa fecha o antes de la misma.

“**Saldo del Principal Pendiente de Pago del Préstamo Subordinado 1**” significa, en cada día, el principal inicial del Préstamo Subordinado 1 menos el importe total de todos los pagos de principal sobre el Préstamo Subordinado 1 que se hayan amortizado en esa fecha o antes de la misma.

“**Santander**” significa el Banco Santander, S.A.

“**Standard & Poor’s**” o “**S&P**” significa Standard & Poor’s Credit Market Services Europe Limited.

“**Sociedad Gestora**” significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

“**TACP**” significa Tasa Anual Constante de Prepago.

“**Tenedores de Bonos**” significa tenedores de Bonos.

“**Título Múltiple**” significa el título valor representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por UCI sobre los Préstamos Hipotecarios.

“**Tipo de Interés Nominal**” significa el tipo de interés aplicable a los Bonos de la Clase A en cada Fecha de Pago de intereses, obtenido de añadir el margen correspondiente a los Bonos al Tipo de Interés de Referencia.

“**Tipo de Interés de Referencia**” significa el tipo de interés empleado como tipo base para calcular el Tipo de Interés Nominal.

“**TIR**” significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de los Bonos.

“**UCI**” significa Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

“**VPO**” significa las viviendas que, designadas como residencias habituales permanentes, tengan la calificación de protección oficial y cuyo tipo, tamaño y precio regulan las autoridades, estableciendo condiciones económicas y tributarias en beneficio del comprador, el cual debe cumplir determinadas condiciones con respecto a los derechos de propiedad sobre el inmueble y los ingresos individuales o de la familia.