



ES COPIA SIMPLE

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

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE
TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12”, CESIÓN DE
DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE
TITULIZACIÓN.-----

NUMERO CUATRO MIL SEISCIENTOS VEINTE. -----

En Madrid, a diez de Diciembre de dos mil quince.-----

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

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

DON ANTONIO MIRALLES CABALLERO, mayor de edad,
casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Boadilla
del Monte 28660 (Madrid), Avenida de Cantabria s/n y provisto de
D.N.I. y N.I.F. número 02.600.773-W. -----

Y **DOÑA MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ**, mayor
de edad, casada, abogada, con domicilio profesional en Boadilla
del Monte 28660 (Madrid), Avenida de Cantabria s/n, y provisto
de D.N.I. y N.I.F. número 04.566.826-S.-----

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

D. ANTONIO MIRALLES CABALLERO, en nombre y

representación de **BANCO SANTANDER, S.A.** (indistintamente, “**Santander**”, el “**Cedente**”, el “**Agente de Pagos**” o el “**Administrador**”), con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, con **C.I.F. A-39000013**, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de **BANCO SANTANDER, S.A.**, denominación que fue cambiada por la de “**BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.**”, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfin Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0, sección Octava, hoja S-1960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de abril de 1999.-----

Fue modificada nuevamente su denominación por la que actualmente tiene de “**BANCO SANTANDER, S.A.**”, en virtud de escritura de fecha 1 de Agosto de 2007, otorgada ante el Notario



de Santander, Don José-María de Prada Díez, bajo el número 2.033 de orden de su protocolo; que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, Libro 0, Folio 208, Hoja número S-1960, inscripción 1539^a, de fecha 13 de Agosto de 2007. -----

Actúa como apoderado, y se encuentra facultado para este acto, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reunión de fecha 2 de noviembre de 2015, según resulta de certificación de fecha 2 de noviembre de 2015, expedida por Don Jaime Perez Renovales, como Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva del Banco Santander, con el Visto Bueno de su Vicepresidente Don Matías Rodríguez Inciarte, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martínez Die, bajo el número 2314 de su libro registro. Copia autorizada de dicha certificación, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente escritura de constitución de Fondo, y queda incorporada a esta matriz como

Anexo I.-----

Y **DOÑA MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ**, en nombre y representación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, (la **“Sociedad Gestora”**), y en su condición de apoderada de dicha Sociedad, con domicilio social en Boadilla del Monte (Madrid) Avda. de Cantabria s/n, titular del C.I.F. número A-80481419, constituida en escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**“CNMV”**), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la 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, y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir el 20 de Julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación



fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el dieciséis de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

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

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

Por último, con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante mí, con el número 4.789 de mi protocolo, escritura de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios. -----

Actúa como apoderada de la Sociedad Gestora, y se encuentra facultada para este acto en virtud de acuerdo del citado Consejo de Administración de fecha **6 de octubre de 2015**, según resulta de certificación de fecha **15 de octubre de 2015**, expedida por ella misma, como Secretaria no consejera de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José García Cantera, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por mí, por serme conocidas, y que se **incorpora a esta matriz** como **Anexo II**.-----

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

Juzgo yo, el Notario, que los poderes y cargo, en virtud de los cuales actúan los apoderados o representantes, cuya vigencia me aseguran, son suficientes para el otorgamiento de la presente escritura de constitución de fondo, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización, por estar facultados los representantes para los actos contenidos en la presente escritura.

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

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

I. Que Santander es una entidad de crédito que desea titular determinados derechos de crédito que figuran en su



cartera, relacionados en un soporte informático unido a esta matriz, como **Anexo III**, y que se describen en la Estipulación 6 de la presente escritura (los "**Activos**") y que se derivan de: (i) Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria) (los "**Préstamos Hipotecarios**"), (ii) Préstamos No Hipotecarios con garantía personal de terceros - avales, (iii) Préstamos No Hipotecarios sin garantía específica (con garantía personal del deudor), y (iv) Préstamos No Hipotecarios con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria), (conjuntamente, (ii), (iii) y (iv), los "**Préstamos No Hipotecarios**" y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los "**Préstamos**") concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes y con domicilio en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y

solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. -----

En cuanto a las disposiciones de las líneas de crédito, se trata de disposiciones de líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (las “**Líneas de Crédito**”) concedidas por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y Líneas de Crédito sindicadas, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo así como las finalidades mencionadas anteriormente de los Préstamos. -----

Las Líneas de Crédito consisten en contratos mercantiles en virtud de los cuales el Cedente otorga una línea de liquidez por un importe máximo previsto en el propio articulado del contrato a uno o varios acreditados. El acreditado, para poder disponer de todo o parte del importe del crédito, deberá realizar sucesivas solicitudes de disposición mediante la entrega de un aviso de disposición, tal y como este se encuentre regulado en el



correspondiente contrato. Las Líneas de Crédito devengarán intereses de acuerdo con los términos regulados en el articulado del contrato, los cuales se devengarán durante el período de interés y se liquidarán tal y como el propio contrato establezca. Las Líneas de Crédito tendrán un vencimiento determinado en el contrato, debiendo proceder el acreditado, de conformidad con los términos del contrato, al total reintegro de los importes dispuestos bajo la línea de crédito. Las Líneas de Crédito no tienen un calendario preestablecido de amortización de principal.-----

Exclusivamente los Activos derivados de los Préstamos y, en su caso, de los saldos dispuestos por parte de los Deudores de cada Línea de Crédito a la presente fecha (las “**Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito**”) serán objeto de cesión al Fondo.-----

A los efectos de la presente escritura, se entenderá, por finca rústica, el terreno destinado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en él enclavadas y por solar, la porción de terreno donde se ha edificado o que se destina a edificar en él. -----

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia

autorizada de certificación del Acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, en sesión celebrada con fecha 2 de noviembre de 2015, relativo a la cesión de los Activos, cuyas firmas fueron legitimadas ante el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martinez Die, el día 4 de noviembre de 2015, bajo el número 2314 de su libro registro.-----

II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de junio, de Fomento de la Financiación Empresarial (la “**Ley 5/2015**”). -----

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con la Ley 5/2015, quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización con la denominación de “**FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 12**” (el “**Fondo**”).-----

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

Se adjunta como **Anexo II** a la presente escritura, la Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con



fecha 6 de octubre de 2015, relativos a la constitución de un Fondo de Titulización de Activos.-----

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

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 5/2015, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la CNMV del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre ("**Ley del Mercado de Valores**"), así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que desarrolla parcialmente la Ley 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 (el "**Real Decreto 1310/2005**").-----

Que este preceptivo registro previo por la CNMV, se ha

efectuado mediante el registro de un documento sobre factores de riesgo, de un documento conteniendo definiciones, del documento de registro conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril del 2004 (el **“Reglamento (CE) nº 809/2004”**) relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (el **“Documento de Registro”**), de la nota de valores conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (la **“Nota de Valores”**) y del módulo adicional a la Nota de Valores conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (el **“Módulo Adicional”** y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el documento de las definiciones, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el **“Folleto”**) con fecha 3 de diciembre de 2015 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente escritura).-

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



entre Santander y la Sociedad Gestora. -----

VIII. Que, no obstante la cesión de los Activos, Santander conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos y las Líneas de Crédito frente a los deudores de los mismos (los “**Deudores**”), en los términos previstos en la presente Escritura. -----

IX. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2015, a realizar una emisión de Bonos por importe de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (2.940.000.000 €) de valor nominal, constituida por VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS (29.400) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

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

- **Serie A:** con un importe nominal total de DOS MIL CIENTO MILLONES DE EUROS (2.100.000.000€), está constituida por VEINTIUN MIL (21.000) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305107007

(los “**Bonos de la Serie A**”); -----

- **Serie B:** con un importe nominal total de SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (700.000.000€), está constituida por SIETE MIL (7.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305107015 (los “**Bonos de la Serie B**”); y-----

- **Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO CUARENTA MILLONES DE EUROS (140.000.000€), está constituida por MIL CUATROCIENTOS (1.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305107023 (los “**Bonos de la Serie C**”). -----

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

X. Que, con fecha 3 de diciembre de 2015, Moody’s Investors Service España, S.A. (“**Moody’s**”), con fecha 3 de diciembre de 2015, DBRS Ratings Limited (“**DBRS**”) y con fecha 3 de diciembre de 2015, Scope Ratings AG (“**Scope**”, y conjuntamente con Moody’s y DBRS, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado una calificación provisional de Aa2 (sf), A (low) (sf), y AAA (sf) a los Bonos de la Serie A, Caa1 (sf), CCC (low) (sf) y B+ (sf) a los Bonos de la Serie B; y Ca (sf), C (sf) y C (sf) a los Bonos de la Serie C, por parte de Moody’s, DBRS y Scope, respectivamente (indistintamente, los “**Ratings**” o “**Calificaciones**”). -----



XI. Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 5/2015 y en el Folleto, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo tiene capacidad para otorgar la presente escritura de constitución de fondo de titulización, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización.-----

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente escritura de constitución del Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 12, cesión de Activos y emisión de Bonos de Titulización (la “**Escritura de Constitución**”), a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrá por las siguientes -----

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

----- **SECCIÓN I** -----

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN

“PYMES SANTANDER 12” -----

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

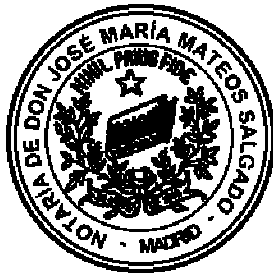
La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización con la denominación “**FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12**” que se registrá por (i) lo

dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (“**Ley 5/2015**”); (iii) el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre; (vii) el Real Decreto 1310/2005, (iv) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre la representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles (el “**Real Decreto 116/1992**”); (v) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, (vi) la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores (la “**Orden EHA/3537/2005**”), (vii) lo dispuesto en el Folleto; y (viii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

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

2.1. Naturaleza. -----

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica y tiene carácter de abierto por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo tal y como se detalla



en el apartado 3.4.3.b) del Módulo Adicional del Folleto y en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura, y cerrado por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 5/2015. -----

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

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución. En particular la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración. -----

Le corresponderá también a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los acreedores ordinarios. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan

reglamentariamente al efecto. -----

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los financiadores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulta de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. -----

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento; o por la falta de diligencia debida o diligencia necesaria en el cumplimiento de sus funciones legalmente impuestas o establecidas en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente aplicable. -----

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.-----

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta de 20 de junio de 1995 en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, derogado por el vigente Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV el 11 de septiembre de 1995.-----

La Sociedad Gestora procederá a adaptar el presente Reglamento Interno de Conducta a la normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión de conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015.-----

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

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones

que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 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, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a alguna de las Series disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al



Fondo.-----

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

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso o fuera revocada su autorización, de conformidad con el artículo 33 y 27, respectivamente, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del

Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de esta Estipulación. La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el Folleto y la presente Escritura de Constitución, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder. ----

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

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

(i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de



Desembolso (esto es, el 14 de diciembre de 2015, hasta las trece horas treinta minutos (13:30)) y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), en su caso IVA incluido, por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión; y-----

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución), una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero dos por ciento (0,02%) anual, en su caso IVA incluido, con un mínimo de NOVENTA MIL EUROS (90.000€) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series en la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, tal y como este término se define en la

Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (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:-----

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

donde:-----

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

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

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

3. CONTABILIDAD DEL FONDO.-----

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



de noviembre.-----

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

De conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015, el Fondo y su Sociedad Gestora quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la CNMV.-----

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

En este sentido será de aplicación al Fondo y a su Sociedad Gestora el régimen previsto en los artículos 34, 35 y 36 de la Ley 5/2015.-----

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

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

La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la

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

(i) cuando en cualquier momento a lo largo de la vida del Fondo las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos (el “**Saldo Vivo de los Activos No Fallidos**”) sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en la Fecha de Constitución del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización e inmuebles titularidad del Fondo, en su caso, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. A los efectos de lo previsto en la presente Escritura, se entenderá por “**Activos No Fallidos**” aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por “**Activos Fallidos**”, a los efectos de lo dispuesto en la presente Escritura, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los



que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito; -----

(ii) obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser esta declarada en concurso de acreedores así como en el supuesto de que fuera revocada su autorización administrativa, de conformidad con lo previsto en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien, la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ningún caso se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo, nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.3 de la Estipulación 2 de la presente Escritura de Constitución; -----

(iii) en la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6)

meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, a contar desde la mencionada fecha;-----

(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 el supuesto de que, de conformidad con los términos señalados en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura que regula el funcionamiento de la Línea de Liquidez de la Entidad Cedente, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al 5% del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de la Serie A, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de todos los Bonos, y respetando el Orden de Prelación Pagos de Liquidación previstos en el apartado en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura. -----

La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en este apartado se



realizará, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura, por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar, (el **“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”**) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles; ello, de tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B, y, con respecto a la amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B, todo ello según el Orden de Prelación de Liquidación previsto en el apartado 19.3 de la presente Escritura.-----

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos con una

antelación mínima de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, mediante hecho relevante. -----

5.2. Extinción del Fondo. -----

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

(i) por la amortización íntegra de los Activos y cuando se hayan liquidado cualesquiera otros bienes y valores que integren su activo;-----

(ii) por el pago completo de todos sus pasivos; -----

(iii) por la finalización del procedimiento de liquidación anticipada previsto en la Estipulación 5.3 posterior; -----

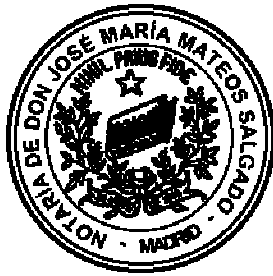
(iv) por la llegada la Fecha de Vencimiento Legal; y -----

(v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del Período de Suscripción esto es, antes de las 9:00 horas del 14 de diciembre de 2015. -----

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

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

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la liquidación anticipada del Fondo y la amortización



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

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos más los intereses devengados y no cobrados de los Activos No Fallidos. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación, de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a

la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.-

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

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

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad 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) obligatoriamente, cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo. -----

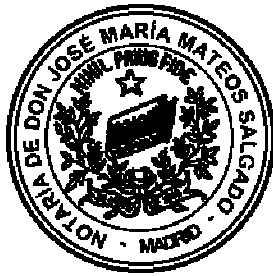
La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación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

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 5.1 anterior, se realizará en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 19.3 de la presente Escritura, por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán

vencidas, líquidas y exigibles en esa fecha de amortización anticipada. De tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B, y, con respecto a la amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B, todo ello según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 19.3 de la presente Escritura. -----

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 siguiente, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 8.13 de la presente Escritura de Constitución), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander.-----

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en



su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y la distribución de los fondos disponibles, 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 titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (c) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución, y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV. -----

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción prevista en el apartado 5.2 (v) anterior (esto es, cuando no se

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

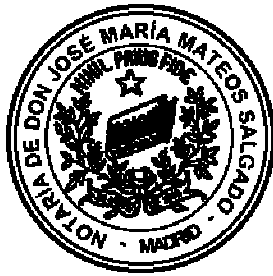
----- **SECCIÓN II** -----

----- **CESIÓN DE ACTIVOS** -----

6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----

6.1 Cesión de los Activos: -----

Santander cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Activos, así como los demás conceptos descritos en los siguientes párrafos. El procedimiento de cesión se ha establecido diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios,



Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito.

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

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

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

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

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza hasta el total vencimiento de los Activos objeto de la cesión. -----

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

Se ceden en este acto TREINTA Y TRES MIL SIETE (33.007) Préstamos No Hipotecarios por un importe total de MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES OCHOCIENTOS NOVENTA MIL SETECIENTOS VEINTICINCO EUROS Y CATORCE CÉNTIMOS (1.893.890.725,14€) y CINCO MIL TRESCIENTOS DIECIOCHO (5.318) Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas de Crédito por un importe total de CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS Y OCHENTA CÉNTIMOS (487.573.404,80€).-----



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

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de Santander, de Certificados de Transmisión de Hipoteca ("**Certificados de Transmisión de Hipoteca**" o "**CTH**") de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario, en las condiciones siguientes: -----

Emisión de los CTH. -----

Se ceden en este acto MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.234) Préstamos Hipotecarios por un importe total de CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS

TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS Y CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (418.535.870,55€). El Cedente emite en este acto MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.234) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS Y CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (418.535.870,55€) que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan. -----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 5/2015 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, Real Decreto 716/2009, de 24 de abril y demás disposiciones aplicables, en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias). -----

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

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



que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (el “**Real Decreto 716/2009**”).-----

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

Se incorpora como documento unido a la presente Escritura

de Constitución un ejemplar facsímil del título múltiple representativo de Certificados de Transmisión de Hipoteca, figurando como **Anexo VI**.-----

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

Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los CTH serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del CTH y el domicilio del nuevo titular deberán notificarse por el adquirente al Cedente.-----

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

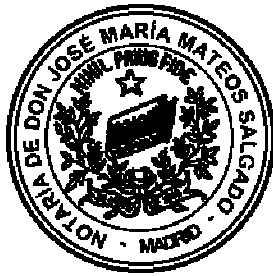
El Cedente, en cuanto emisor de los CTH, llevará un libro especial en el que anotará los CTH emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de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

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

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

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

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por este de los CTH, a los efectos del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no será objeto de



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

Transmisiones patrimoniales.-----

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

Suscripción de los CTH. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.234) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución.-----

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

Derechos del Fondo. -----

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ostentará los derechos establecidos en la normativa legal aplicable a las participaciones hipotecarias en méritos de lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015 y de la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009, y en particular y a título meramente enunciativo sin que supongan limitación alguna, los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios:-----

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

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

c) Derecho a percibir todos los posibles derechos o indemnizaciones por los Préstamos Hipotecarios que pudieran resultar a favor del Cedente derivados de los mismos, a partir de la fecha del presente otorgamiento, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos



por el Cedente al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio. -----

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

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

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

El Cedente pagará, en todo caso, al Fondo cualesquiera cantidades que efectivamente reciba de los Deudores en concepto de principal, intereses, o por cualquier otro concepto derivadas de los Activos, sin que, por ello, venga obligado a anticipar al Fondo cantidades que no haya cobrado efectivamente.-----

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

Con relación a los Préstamos Hipotecarios, el Fondo tendrá derecho a cualesquiera cantidades, bienes o activos percibidos por ejecución judicial o extrajudicial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina del inmueble (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe



determinado por resolución judicial, y, en general, los bienes que, en su caso, llegase a adjudicarse el Fondo como consecuencia de la eventual ejecución de las garantías otorgadas en aseguramiento de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo en relación con el Préstamo Hipotecario objeto de ejecución. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso el exceso al Deudor, sin que en ningún caso se le pueda exigir al Deudor una cuantía superior al importe de su respectiva deuda. -----

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

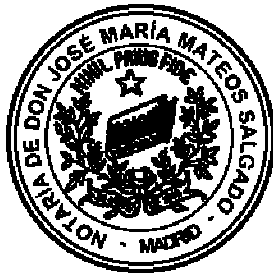
El precio de venta o cesión de los Activos es a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo. -----

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

los Activos. -----

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

La cartera preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo está formada por un total de TREINTA Y NUEVE MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE (39.559) Activos, distribuidos entre TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y ÚN (34.241) Préstamos y CINCO MIL TRESCIENTAS DIECIOCHO (5.318) Líneas de Crédito, cuyo principal dispuesto pendiente de amortizar, a 19 de noviembre de 2015, ascendía a un importe de DOS MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE EUROS Y CUARENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.800.000.000,49€) (DOS MIL TRESCIENTOS DOCE MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISEIS MIL QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO EUROS Y SESENTA Y NUEVE CÉNTIMOS (2.312.426.595,69€) correspondientes a los Préstamos, y CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUATRO EUROS Y OCHENTA



CÉNTIMOS (487.573.404,80€) correspondientes a las Líneas de Crédito). -----

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

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

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Cedente deberá notificar en todo caso (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Cedente. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que

hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente. ---

Asimismo, en caso de concurso, de liquidación, de sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Administrador o si el Cedente se encontrase en un proceso de reestructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, la Sociedad Gestora deberá requerir al Administrador para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, abiertas a nombre del Fondo. Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, podrá requerir al Administrador que realice esa notificación, quien lo deberá realizar en un plazo de quince (15) Días Hábiles. -----

No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese realizado su obligación de notificación a los Deudores prevista en los párrafos anteriores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento



como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que deberá efectuar la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.-----

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

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

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

En la medida en que los Deudores han consentido expresamente la cesión de los Derechos de Crédito en los contratos, y que la notificación no es un requisito legal para la válida cesión de los mismos, Banco Santander no procede a notificar a los Deudores la cesión. -----

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

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

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

Asimismo, comprenderá cualesquiera Excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la fecha del presente otorgamiento con un límite igual al cinco por ciento (5%) del importe límite de cada Línea de Crédito. No obstante lo anterior, en el caso de Líneas de Crédito en las que los Excedidos superen el citado cinco por ciento (5%) y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander en tal caso, estará obligado a recomprar el Activo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no liquidados correspondientes, así como



cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

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

(iii) El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución. -----

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

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura, (i) se extinguirá totalmente la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la cesión de los Activos, y (ii) la Sociedad Gestora

estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos.-----

(iv) La cesión de los Activos comprende, igualmente, la de los derechos de crédito de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios. -----

(v) Atendiendo a lo manifestado por el Cedente en la Estipulación 6.4 y tal y como se establece en las Estipulaciones 6.1.4. anterior y 8.12. posterior, se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en esas Estipulaciones, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tiene las consecuencias previstas en dicha Estipulación.-----

(vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos. -----

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine la presente Escritura, así



como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en la Estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución.-----

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

(viii) Sin perjuicio de lo establecido en las Estipulaciones 6.1 y 6.2.b) siguientes, Santander no asumirá ninguna obligación de recompra de los Activos. -----

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

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

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

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

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

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

(b) Sustitución de los Activos. -----

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

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la fecha del presente otorgamiento a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la



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

préstamos hipotecarios que propone ceder en sustitución. -----

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

El Cedente deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses,



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

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

de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por este, sin poder repercutirse al Fondo.-----

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de quince (15) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dichos Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.-----

Las resoluciones de los Activos afectados serán comunicadas a la CNMV y a las Agencias de Calificación. -----

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

En el caso de que alguno de los Activos derivados de



Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la fecha del presente otorgamiento a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por la Entidad Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. La Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar, en el plazo de quince (15) Días Hábiles, al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.-----

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

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

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

El Fondo, en cuanto titular de los Activos, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil. -----

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos: -



- a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos;-----
- b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos; -----
- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos; -----
- d) las cantidades que se devenguen por los Excedidos correspondientes a los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%) del importe límite disponible de cada Línea de Crédito; -----
- e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso, el exceso al Deudor, sin que en ningún

caso se le pueda exigir al Deudor una cuantía superior al importe de su respectiva deuda; y-----

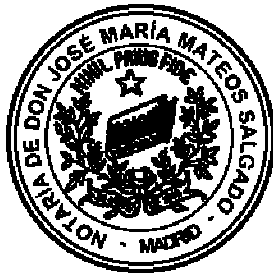
f) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) que sean objeto de cesión por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos, en su caso. -----

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

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

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

El Cedente pagará, en todo caso, al Fondo cualesquiera cantidades que efectivamente reciba de los Deudores en



concepto de principal, intereses, o por cualquier otro concepto derivadas de los Activos, sin que, por ello, venga obligado a anticipar al Fondo cantidades que no haya cobrado efectivamente. -----

6.4 Notificación a los Deudores.-----

El Cedente manifiesta y garantiza que en los contratos que documentan los Activos no se contienen cláusulas en las que se exija la autorización de los Deudores para llevar a cabo la cesión.

Santander continuará administrando los Activos, conforme a lo establecido en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución. Atendiendo a lo manifestado por el Cedente en la Estipulación 6.4 y tal y como se establece en la Estipulación 6.1.4. anterior y 8.12. posterior, se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en esas Estipulaciones, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicha Estipulación.-----

No obstante, Santander otorga en este acto poder irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades

para notificar la cesión a los Deudores cuando lo estime oportuno.

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER.---

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

(a) En relación con el Cedente: -----

(1) Que el Cedente es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Santander y en el Registro de Entidades del Banco de España. -----

(2) Que los órganos sociales del Cedente han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la presente Escritura de Constitución y los contratos descritos en la Estipulaciones 15.1, 15.2, 15.3, 15.4 y 15.5 siguientes. -----

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



(4) Que tiene las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios 2013 y 2014 debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y 2014 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente.-----

(5) Que, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de 575/2013 de 26 de junio, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos requeridos por Banco de España. -----

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

(1) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito existen y son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes. -----

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

de selección y cesión de la cartera, respectivamente. -----

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

(4) Que tanto Santander como Banesto y Banif, agrupados en el momento de la cesión de los derechos de crédito al Fondo en el Cedente, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos y las Líneas de Crédito, han seguido fielmente la política de concesión de riesgos vigente en cada momento. El 81,60% del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante los ejercicios 2013 a 2015 y se ajusta a la actual política de concesión de riesgos de Santander, a la última política de concesión de Banesto y a la última política de concesión de Banif recogidas en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto y en el **Anexo VII** a la presente Escritura. El resto de Préstamos y Líneas de Crédito ha seguido políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la política actual. -----

(5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes y con domicilio en España



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

Comisión, de 6 de mayo de 2003 para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo así como las otras finalidades mencionadas anteriormente. -----

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

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

(8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de octubre de 2055. -----

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



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

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

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

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

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

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

(16) Que el pago de las cuotas de principal e intereses respecto a los Préstamos, e intereses respecto a las Líneas de Crédito se produce mediante domiciliación en Santander generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación. -----

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

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

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

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

(21) Que la cartera preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo no tiene impagos superiores a treinta (30) días. Asimismo, en el



momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario, Préstamo No Hipotecario o Líneas de Crédito tiene impagos superiores a treinta (30) días. -----

(22) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún Derecho de Crédito frente al Cedente que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos, sin perjuicio de los derechos de los Deudores que fueran titulares de depósitos o cuentas a la vista con el Cedente. -----

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

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

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

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

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

(28) Que los Préstamos y Líneas de Crédito están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión o migración si hubieren sido originados por Banesto o Banif y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte del Cedente de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el **Anexo VII** a la presente Escritura. -----

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

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



acreedores. -----

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

(32) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito, todos los Activos han devengado y pagado al menos una cuota al Cedente.-----

(33) Que en momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito ninguna Línea de Crédito se encuentra excedida por encima del 105% de su importe límite. -----

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

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

(2) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las

fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna. -----

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

(4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca distintos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para su cesión a este Fondo. -----

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

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

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

(8) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de



cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios. -----

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

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

conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer. -----

(11) Que la garantía de los Préstamos Hipotecarios está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior, aunque Santander dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de las mismas está pendiente. -----

(12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación inicial de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. -----

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

(1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente aplicable a la participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (iv) demás normativa aplicable. -----



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

(3) Que los CTH se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan. -----

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

(5) Que el órgano social competente de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTH. -----

(6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre

las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios y los CTH como del mismo Cedente, que se describen en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional del Folleto y que se ratifican en la presente Escritura de Constitución. -----

Cumplimiento del Reglamento 575/2013 de 26 de junio--

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 405 del Reglamento 575/2013, de 26 de junio, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 648/2012 (el “**Reglamento 575/2013**”), el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo en los términos requeridos por el Reglamento 575/2013. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por “de manera constante” que el interés económico neto retenido no estará sujeto a reducción del riesgo de crédito, ni a posiciones cortas ni a otros tipos de cobertura y tampoco se venderá. El Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a incluir en la página web de Grupo Santander www.santander.com (o la que la sustituya en el futuro) una referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto. -----

Sin perjuicio de lo anterior, se proporcionan a continuación



en esta Escritura determinados detalles sobre dicha retención. En particular:-----

Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del citado artículo 405, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se compromete en la presente Escritura de Constitución a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C que representen en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas. -----

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 409 del Reglamento 575/2013, el Cedente debe cerciorarse de que los

posibles inversores puedan acceder fácilmente a todos los datos pertinentes sobre la calidad crediticia y la evolución de las distintas exposiciones subyacentes, los flujos de caja y las garantías reales que respaldan una exposición de titulización, así como a cuanta información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes.-----

-----**SECCIÓN III**-----

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.

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

8.1 Administración.-----

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

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en la Ley 5/2015 y, en particular, será responsable, de conformidad con el artículo 26.1 b) de ésta Ley, de administrar y gestionar los Activos agrupados en el Fondo.-----

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, de conformidad con el artículo 33 y 27, respectivamente, de la Ley 5/2015, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse de conformidad con la estipulación



2.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

De acuerdo con lo anterior en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos. A estos efectos, la Sociedad Gestora, respecto de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, encomienda a Santander como mandatario del Fondo la custodia y administración de los mismos, regulándose las relaciones entre el Fondo y Santander por la presente Escritura de Constitución. De conformidad con lo anterior y en virtud de la mencionada delegación Santander será el Administrador de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito. -----

Lo anterior se entiende sin perjuicio de la responsabilidad de la Sociedad Gestora de acuerdo con el apartado 26.1 b) de la Ley 5/2015. -----

Santander, Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y en el artículo 26.3 del Real

Decreto 716/2009 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución. -----

Santander, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete, asimismo, a lo siguiente: -----

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

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

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

(iv) Cumplir las instrucciones que le imparte la Sociedad



Gestora con la debida lealtad; y-----

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

Una descripción del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se contiene en los siguientes apartados: -----

8.2. Duración. -----

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

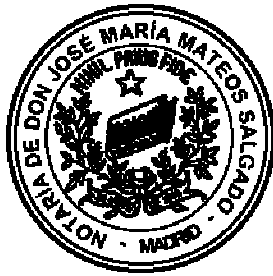
En caso de concurso del Administrador, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que la presente Escritura de Constitución le impone al mismo o cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los

Bonos o si se encontrase en un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, la Sociedad Gestora, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, procederá a realizar alguna de las siguientes actuaciones, en el plazo máximo de treinta (30) días y de acuerdo a las actuaciones previstas en el apartado 3.4.4.3 del Folleto, para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación: -----

(i) Requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. -----

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

(iii) revocar el nombramiento del Administrador, en cuyo caso, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en la presente Escritura de Constitución. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la



Sociedad Gestora.-----

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

La Sociedad Gestora valorará las propuestas que el Administrador le formule tanto sobre la subcontratación, delegación o designación del sustituto en la realización de sus obligaciones, como sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas. En todo caso, ninguna de dichas propuestas será vinculante para la Sociedad Gestora, que será libre de rechazarlas a su entera discreción.-----

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

deberá ser comunicado previamente a la CNMV. -----

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

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

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

En ningún caso el Administrador tendrá responsabilidad alguna de cara a terceros (sin perjuicio de su responsabilidad contractual frente al Fondo) en relación con la obligación de la Sociedad Gestora de administrar y gestionar los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito conforme al artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015. -----

Ni los titulares de los Bonos ni cualquier otro acreedor del Fondo dispondrán de acción alguna contra el Administrador, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo quien ostentará dicha acción. No obstante lo anterior, respecto de los



Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, conforme a los apartados 1. b) y 2 del artículo 26 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de su obligación de administrar y gestionar los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito agrupados en el Fondo. -----

8.4. Responsabilidad del Administrador en la gestión de cobros. -----

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

El Administrador no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de lo establecido en la Estipulación 6.1 y de lo establecido para la sustitución de Activos en la Estipulación 6.2.(b) de la presente Escritura de Constitución y de las previsiones recogidas en el apartado 8.9 de

la presente Estipulación 8. -----

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

El Administrador mantendrá todas las escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros informáticos relativos a los Activos bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo. -----

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

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los Activos y, en particular, a los que disponen los artículos 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). -----

8.6. Gestión de cobros. -----

El Administrador, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso y según se trate de principal o intereses, las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas.-----

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

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

8.7. Información. -----

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

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

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

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

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los Préstamos y Líneas de Crédito, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos



y créditos descritos en el **Anexo VII** de la presente Escritura de Constitución, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

En cualquier caso, toda subrogación efectuada de conformidad con lo establecido en el párrafo anterior deberá ser inmediatamente comunicada por el Administrador a la Sociedad Gestora. -----

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

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

El Administrador se ha adherido al Código de Buenas Prácticas previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (el “**Real Decreto-ley 6/2012**”). En virtud de lo previsto en el artículo 5.3 del Real Decreto-ley 6/2012, con fecha 12 de julio de 2012, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Resolución de 10 de julio de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publican las entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, entre las que se encuentra el Administrador. -----

Adicionalmente, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (la “**Ley 1/2013**”), ha modificado el Real Decreto-ley 6/2012, y prevé en su disposición transitoria octava que las entidades comunicarán su adhesión a las modificaciones introducidas en el Código de Buenas Prácticas por la referida Ley 1/2013. A este respecto, con fecha 12 de julio de 2013, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Resolución de 5 de julio de 2013, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, en virtud de la cual el Administrador se ha adherido al Código de Buenas Prácticas en la versión prevista por la Ley 1/2013. -----



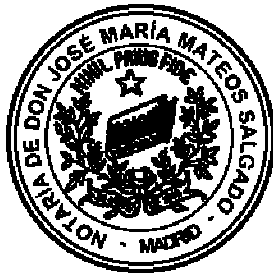
La Sociedad Gestora, dada la capacidad económica de los deudores situados en el umbral de exclusión, autoriza Administrador, para que apliquen las medidas previstas en el Código de Buenas Prácticas a los Préstamos Hipotecarios que se encuentren en el ámbito de aplicación del mencionado Código de Buenas Prácticas, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Real Decreto-ley 6/2012. A estos efectos, el Administrador comunicará previamente a la Sociedad Gestora las solicitudes formuladas por los Deudores, adjuntando todos los documentos recibidos del Deudor para acreditar que se encuentra en el umbral de exclusión conforme al artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, en la redacción dada por la Ley 25/2015, y la propuesta de medidas a adoptar conforme al mencionado Código de Buenas Prácticas. -----

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos y Líneas de Crédito por causa distinta

del pago de los mismos, renunciar o transigir sobre éstos, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase. -----

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el Anexo VII de la presente Escritura, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Administrador se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la documentación relativa a las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas que acrediten las mismas así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información necesaria para su valoración. En estos supuestos la Sociedad Gestora autorizará la dación en pago y/o condonación de deuda, en las



condiciones propuestas por el Administrador o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Administrador siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. -----

En todos éstos supuestos, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo.-----

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

La Sociedad Gestora autoriza al Administrador para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los Préstamos y Líneas de Crédito a solicitud de los Deudores, con los siguientes requisitos: -----

El Administrador deberá observar al renegociar la cláusula del tipo de interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Administrador

estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos o líneas de crédito a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo, según sea el caso.-----

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

- Si, tras la novación del tipo de interés del préstamo o línea de crédito que resulte estar referenciado finalmente a un tipo EURIBOR, el diferencial es igual o superior al margen medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación y al mismo tiempo el margen medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito con tipo de interés variable fuera superior al 2,00%. -----

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

Además, la facultad de renegociación reconocida al



Administrador en el presente apartado se encuentra sujeta a los siguientes límites: -----

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

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

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

El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos y Líneas de Crédito sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Activos a la Fecha de Constitución del Fondo. -----

Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la

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

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo o Línea de Crédito sea, como máximo, la fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de octubre de 2055.--

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

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



Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado. -----

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

Sin perjuicio de lo anterior, al amparo de lo establecido la Disposición adicional cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, el juez podrá acordar la homologación judicial del acuerdo de refinanciación que podrá tener los siguientes efectos sobre los Préstamos en función de las mayorías del pasivo financiero que hayan aprobado la refinanciación: (i) esperas, ya sean de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad adeudada, con un plazo de cinco años o más, pero en ningún caso superior a diez; (ii) quitas, (iii) conversión de deuda en acciones o participaciones de la sociedad deudora; (iv) conversión de deuda en préstamos participativos por un plazo de cinco años o más, pero en ningún caso superior a diez; o (v) la cesión de bienes o derechos a los acreedores en pago de la totalidad o parte de la deuda. -----

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

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

Si el Administrador fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Administrador, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución (teniendo en ambos casos la consideración de gasto ordinario del Fondo).-----

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



comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento. -----

Por otra parte, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos frente a terceros de carácter excepcional en los que razonablemente haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos, que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, y que ocupará el lugar número 1º de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución sobre Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.---

8.11. Subcontratación. -----

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente, salvo aquéllos que fueran indelegables

de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora, y no podrá dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación a cada una de las Series de Bonos. No obstante cualquier subcontratación o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.-----

8.12. Notificaciones. -----

Atendiendo a lo manifestado por el Cedente en la Estipulación 6.4 y tal y como se establece en las Estipulaciones 6.1.4. anterior y 8.13. posterior, se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en esas Estipulaciones, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicha Estipulación. -----

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

El Administrador de los Activos, aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Activos que en el resto de créditos de su



cartera y en especial, instará las acciones judiciales pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, las mismas no hubieran surtido el efecto perseguido, y, en todo caso, procederá a instar las citadas acciones si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimara pertinente. -----

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

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

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos,

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

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorga en el presente acto un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Administrador para que este, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones. -----



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

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

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

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

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo

cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros y se asegurará de que todo lo que sea necesario llevar a cabo para dichos efectos es realizado. -----

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

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

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

En el supuesto de incumplimiento del pago de principal o intereses de un Certificado de Transmisión de Hipoteca por razón del impago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009:-----



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

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

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

(iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad

del transcurso del plazo señalado.-----

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

En los supuestos de ejecución hipotecaria en los que en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas sobre el inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a esta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, el Administrador realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-registral. En aquellos supuestos en los que se disponga de la documentación pertinente, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (en lo sucesivo, la "**Ley Hipotecaria**") y, en los demás supuestos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 209 de la citada ley.-----

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los



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

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

El Administrador se compromete a concurrir a las subastas de bienes inmuebles u otros bienes, de la misma forma en la que lo haría respecto a la ejecución de préstamos hipotecarios que no

hubiesen sido cedidos al Fondo, y según el caso, ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del inmueble o del bien en favor del Fondo, en cumplimiento de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora. -----

En cuanto a la toma de posesión de viviendas adjudicadas, el Capítulo I de la Ley 1/2013, en la redacción dada por la Ley 25/2015, establece la suspensión, hasta transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de dicha Ley 1/2013 (es decir, hasta el 15 de mayo de 2017), del lanzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al Fondo la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en la citada Ley 1/2013.-----

El Administrador podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el Anexo VII de la presente Escritura, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Administrador se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la documentación relativa a las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas que acrediten las mismas así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No



obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información necesaria para su valoración. En estos supuestos la Sociedad Gestora autorizará la dación en pago y/o condonación de deuda, en las condiciones propuestas por el Administrador o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Administrador siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. ---

En todos éstos supuestos, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo.-----

La Sociedad Gestora a través del Administrador procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Administrador colaborará activamente para facilitar su enajenación, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley 1/2013 y en el Código de Buenas Prácticas.-----

En el supuesto que se adjudicasen inmuebles u otros bienes al Fondo, el Administrador continuará con la gestión y

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

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

8.14. Descenso de calificación. -----

Si la calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá en un plazo máximo de treinta (30) días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) buscar una entidad con calificación suficiente que le sustituya en sus funciones de Administrador de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, (ii) buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS. -----



Respecto de la administración de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en el presente estipulación de la Escritura de Constitución.-----

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

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

aquellos procedimientos que se iniciaren. -----

A estos efectos, el Administrador cumplirá las instrucciones que, en su caso, le impartiere la Sociedad Gestora. Si no contare con dichas instrucciones, el Administrador actuará a su propia iniciativa sin que sea necesario obtener instrucciones de la Sociedad Gestora, como si de sus propios préstamos se tratase. En todo caso, el Administrador informará periódicamente de la situación en la que se encuentran dichos activos a la Sociedad Gestora.-----

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

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

----- **SECCIÓN IV** -----

**EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN DE
ACTIVOS.**-----

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta Escritura de Constitución, acuerda realizar con cargo al mismo la presente emisión de Bonos de



conformidad con lo previsto en Ley 5/2015 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las estipulaciones y apartados de esta Sección IV.-----

9. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS.

9.1. Importe de la emisión. -----

El importe total de la emisión de Bonos es de DOS MIL NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (2.940.000.000 €), representados por VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS (29.400) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta.-----

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

- **Serie A:** con un importe nominal total de DOS MIL CIENTO MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €), está constituida por VEINTIUN MIL (21.000) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con código ISIN ES0305107007;-----

- **Serie B:** con un importe nominal total de SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (700.000.000 €), está constituida por SIETE MIL (7.000) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con código ISIN ES0305107015; y-----

- **Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO CUARENTA MILLONES DE EUROS (140.000.000 €), está constituida por MIL CUATROCIENTOS (1.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con código ISIN ES0305107023, y-----

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series. -----

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

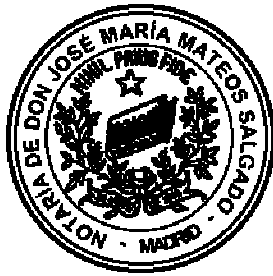
El precio de emisión de los Bonos de todas las Series será de CIEN MIL EUROS (100.000 €) por Bono, libre de impuestos y gastos para el suscriptor. Los Bonos se emitirán al cien por cien (100%) de su valor nominal. -----

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

9.3. Circulación de los Bonos.-----

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

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



La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La transmisión de cada Bono quedará patente en virtud del oportuno registro contable acreditativo de su titularidad. La inscripción a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.-----

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

Los Bonos emitidos por el Fondo estarán representados mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura de Constitución los efectos previstos en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre. -----

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

9.5. Tipo de Interés Nominal. -----

Todas las Series de Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso (esto es, el 14 de diciembre de 2015) hasta la total amortización de los mismos, un interés nominal anual variable

trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución o de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. -----

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

a) Devengo de intereses. -----

La duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**”, y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la



Fecha de Pago final. Por excepción, el primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a los días efectivos transcurridos entre la Fecha de Desembolso (el 14 de diciembre de 2015) y la primera Fecha de Pago prevista (el 16 de marzo de 2016). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.-----

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

b) Tipo de Interés Nominal. -----

El tipo de interés nominal (el “**Tipo de Interés Nominal**”) determinado para cada Período de Devengo de Interés para cada Serie será el máximo entre cero (0,00%) y el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia o, en su caso, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, común a todas las Series de Bonos, y (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación: -----

- 0,30% para los Bonos de la Serie A;-----

- 0,50% para los Bonos de la Serie B; y-----
- 0,65% para los Bonos de la Serie C;-----

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

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

El tipo de interés de referencia (el “**Tipo de Interés de Referencia**”) para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos, será el siguiente: -----

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

El Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte del tipo EURIBOR a tres (3) meses fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés.-----

(ii) En el supuesto de que no se puedan determinar los tipos según lo dispuesto en el apartado (i) anterior, será de aplicación



como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR), a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación: -----

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Sucursal en Londres; -----

- Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; o -----

- J.P. Morgan Securities Limited. -----

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

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del Tipo de Interés de Referencia sustitutivo anterior, por no suministrar una de las citadas entidades de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de

calcular la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos (2) entidades restantes. -----

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

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

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

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

d) Momento de Fijación de Tipo. -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, el segundo



(2º) Día Hábil según calendario TARGET 2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System* 2) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día (el “**Momento de Fijación de Tipo**”), y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Interés que comienza en esa Fecha de Pago. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés el Momento de Fijación de Tipo es el día del presente otorgamiento -----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés ha sido determinado en la forma prevista en el apartado c) anterior, en base al Tipo de Interés de Referencia establecido en dicho apartado, existente a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de hoy. Dicho Tipo de Interés de Referencia es del -0,125%. En consecuencia el Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer periodo de devengo de Interés es el 0,175% para la serie A, 0,375% para la Serie B y 0,525 % para la Serie C. -----

Los Tipos de Interés Nominales determinados para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de

Interés se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

(i) sábado, -----

(ii) domingo, -----

(iii) festivos según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende, además de los días reconocidos en (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre, y -----

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

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

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



El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en la Estipulación 19.2 posterior, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el citado Orden de Prelación de Pagos y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 posterior. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificarán en dos partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria. El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. En cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, la Sociedad Gestora satisfará a los titulares de los Bonos de la Serie C una cantidad variable en concepto de interés extraordinario (la "Parte

Extraordinaria") por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos y por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles para Liquidación tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----

El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el decimosegundo lugar (12º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero, trimestralmente, los días 16 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año (cada una, una "**Fecha de Pago**"), hasta su total amortización mediante el procedimiento reseñado más adelante en la presente Estipulación 9, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto



para cada Serie en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 16 de marzo de 2016, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 16 de marzo de 2016 (no inclusive). -----

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

$$I = (P \times R \times d) / 36.000 \text{ -----}$$

Donde: -----

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

P= Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en

la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago) correspondiente a dicha Fecha de Pago. -----

R= Tipo de Interés Nominal anual.-----

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución y con una antelación de, al menos, un (1) día natural a cada Fecha de Pago correspondiente. -----

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

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



la liquidación anticipada del Fondo conforme a lo previsto en la Estipulación 5 anterior, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1, las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C no devengarán

intereses adicionales o de demora.-----

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

9.9. Amortización de los Bonos.-----

9.9.1. Precio de reembolso.-----

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

Dentro de cada Serie, todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del valor nominal de cada uno de ellos, cumpliendo, en todo caso, el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19. -----

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

La fecha de vencimiento legal (“**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 16 de



diciembre de 2058 o, si este no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos, salvo que tenga lugar una extensión de la Fecha de Vencimiento Final 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 la Estipulación 5.1. anterior. -----

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

Los Bonos de las Series A y B serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 16 de marzo, junio, septiembre y diciembre, de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas ordinarias de amortización establecidas a continuación. -----

Los Bonos de la Serie C serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 16 de marzo, junio, septiembre y diciembre, de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) comenzando en la Fecha de Pago en la que se produzca una liberación parcial del Fondo de Reserva, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación.-----

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A, tendrá lugar, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 16 de marzo de 2016. -----

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

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

La cantidad devengada para amortización de los Bonos de las Series A y B (la “**Cantidad Devengada para Amortización**”) será, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) existente entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha. -----

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

Son fondos disponibles para amortización (los “**Fondos Disponibles para Amortización**”) en cada Fecha de Pago la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las



Series A y B en cada Fecha de Pago y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y, (ii) en cada Fecha de Pago, los Fondos Disponibles (según este término se define en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución) una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 3 del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1. De los Fondos Disponibles quedan excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito. -----

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

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

Dado que la amortización de los Bonos de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.-----

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

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

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

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

e) Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización. -

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

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

a) Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los



Bonos de la Serie A, hasta su total amortización. -----

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 16 de marzo de 2016.-----

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

(ii) Serie C: -----

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

9.9.4. Reglas de amortización anticipada-----

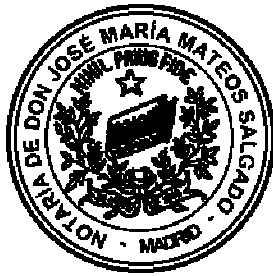
Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, procederá, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y en consonancia con lo previsto en la Estipulación 5.1 anterior. -----

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

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

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

Se entenderá por saldo vivo de los Activos (el "**Saldo Vivo de los Activos**") a una fecha, las cantidades vencidas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos así como las Cantidades



Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha.-----

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

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

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

El primer Período de Determinación tendrá una duración

equivalente a la comprendida entre la fecha del presente otorgamiento y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago. -----

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

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

10. SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.-----

10.1. Solicitudes de suscripción.-----

La colocación de la emisión de Bonos se dirige a inversores cualificados, tal y como este término se define en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, o a categorías de inversores equivalentes conforme a la legislación que resulte de aplicación. -

El período de suscripción de los Bonos (el **Período de Suscripción**) será el día 14 de diciembre de 2015, desde la emisión de los Bonos hasta las doce (12:00) horas del mediodía. -

10.2. Suscripción de la emisión.-----

El compromiso de Santander, como entidad suscriptora, consiste en la suscripción de los Bonos de cada una de las Series, una vez que se hayan cumplido las condiciones para la



disposición de los fondos de conformidad con el Contrato de Suscripción, tal y como se hará constar en el Contrato de Suscripción y conforme al siguiente desglose:-----

	Serie A (nº de bonos)	Serie B (nº de bonos)	Serie C (nº de bonos)
SANTANDER	21.000	7.000	1.400
Total	21.000	7.000	1.400

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

Santander, en su condición de Agente de Pagos, procederá a abonar al Fondo, antes de las catorce horas (14:00) (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor de ese mismo día, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería, el importe de la emisión de los Bonos de la Serie A y de la Serie B, y, mediante ingreso en la Cuenta de Intereses, el importe de la emisión de los Bonos de la Serie C, correspondiente al Fondo de Reserva, tal y como se establece en el Contrato de Suscripción.-----

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (iii) el Real Decreto 1310/2005, (iv) el Real Decreto 116/1992, (v) el Real Decreto 878/2015, (vi) la Orden EHA/3537/2005 y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

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

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

11.1. Entidades calificadoras.-----

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

DBRS Ratings Limited ha sido inscrita y autorizada por



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

Moody's Investors Service España, S.A. ha sido inscrita y autorizada por European Securities & Markets Authority con fecha 31 de octubre de 2011 como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia.-----

Scope Ratings A.G. ha sido inscrita y autorizada por European Securities & Markets Authority con fecha 24 de mayo de 2011 como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia. -----

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

Con carácter previo al registro del Folleto, Moody's, DBRS y Scope han asignado una calificación provisional de Aa2 (sf), A (low) (sf) y AAA (sf) a los Bonos de la Serie A, Caa1 (sf), CCC (low) (sf) y B+ (sf) a los Bonos de la Serie B; y Ca (sf), C (sf) y C (sf) a los Bonos de la Serie C, por parte de Moody's, DBRS y Scope, respectivamente. -----

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

La no confirmación como definitivos de los Ratings a los Bonos de cualquiera de las Series antes del Período de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, así como del Contrato de Suscripción, el Contrato de Dirección y Agencia de Pagos, del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería), del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses) y de la emisión de los CTH y cesión de los Activos al Fondo. -----

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



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

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo y antes de que se haya efectuado el desembolso, en AIAF, para que cotice en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso. ---

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión en Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. Los Bonos serán también dados de alta en depositarios internacionales de valores, como EUROCLEAR BANK y/o CLEARSTREAM LUXEMBOURG.-

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

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

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

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

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

Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015. -----

De acuerdo con 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, está previsto que en fecha 3 de febrero de 2016 entre en vigor el Real Decreto citado, que sustituirá 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. -----

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

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a Iberclear como entidad encargada del registro contable de la emisión de los Bonos, designación que se efectúa a los efectos del artículo 45 del Real Decreto 116/1992.-----

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, número de unidades, valor

nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura de Constitución.-----

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

En la fecha en que tiene lugar el Período de Suscripción (esto es, el 14 de diciembre de 2015), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará sendas copias de la Escritura de Constitución en la CNMV y en Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones), a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 8 y 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015. La sociedad Gestora e Iberclear deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992.-----

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

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

Los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada esta



primera inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II del Título I del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 y en el Real Decreto 116/1992. -----

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

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

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

14.3. Transmisión de los Bonos. -----

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

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

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

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

-----SECCIÓN V-----

----- CONTRATOS COMPLEMENTARIOS. -----

15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. -



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

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

los intereses de los tenedores de los Bonos ni se rebaje la calificación crediticia de los mismos. Asimismo, tales actuaciones no requerirán la modificación de la Escritura de Constitución en tanto no dieran lugar a la modificación del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

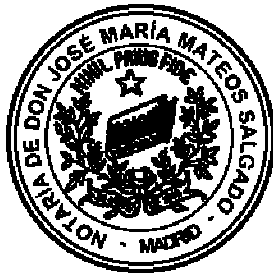
La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander un contrato de préstamo subordinado, de carácter mercantil (el "**Préstamo Subordinado**") por importe total de SETECIENTOS MIL EUROS (700.000€) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a la financiar, en su caso, parcialmente la adquisición de los Activos. -----

Los términos fundamentales del Préstamo Subordinado se describen en el Folleto. -----

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

15.2.1. Cuenta de Tesorería -----

En la medida que la Cuenta de Tesorería está directamente relacionada con la existencia de Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo



Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. -----

15.2.2. Cuenta de Intereses -----

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

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

15.3. Contrato Suscripción. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un contrato de suscripción de los Bonos con Santander (el “**Contrato de Suscripción**”).-----

Santander suscribirá la totalidad de los Bonos de cada una de las Series. -----

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

15.4. Contrato Dirección y Agencia de Pagos.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un contrato de dirección y agencia de pagos de los Bonos con Santander (el “**Contrato de Dirección y Agencia de Pagos**”). En virtud de dicho contrato, Santander asume la dirección de la emisión de los Bonos, así como también la agencia de pagos.-----

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

15.5. Línea de Liquidez.-----

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

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



ajuste en la Línea de Liquidez. -----

Así, las posibles variaciones al alza de las Líneas de Crédito serán compensadas diariamente con las posibles variaciones a la baja de otras Líneas de Crédito, así como con los importes que provengan de los Activos (derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito) en concepto de amortización de principal. La Línea de Liquidez podrá tener entonces saldo deudor (en contra del Fondo) sólo si puntualmente las disposiciones al alza realizadas en un día no pueden ser atendidas con los importes depositados en la Cuenta de Tesorería y que provienen de variaciones a la baja y/o amortizaciones del resto de Líneas de Crédito y/o de amortizaciones de principal de los Préstamos. -----

La Línea de Liquidez no se puede considerar como un mecanismo de mejora de crédito, sino el instrumento en virtud del cual se ceden al Fondo las variaciones al alza de las Líneas de Crédito que no se hubiesen podido atender con el saldo existente en la Cuenta de Tesorería. -----

La Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al incremento sobre los saldos dispuestos

iniciales (en su momento de cesión al Fondo) de las Líneas de Crédito a través del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso así como que cumplen con las declaraciones recogidas en la Estipulación 7,b), para su verificación de acuerdo con lo exigido por el Artículo 17 de la Ley 5/2015. -----

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

----- **SECCIÓN VI** -----

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. -----

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

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

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 5.2. del Documento de Registro en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable. En particular la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración. -----

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

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

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

(ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del

Fondo;-----

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

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

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

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

(vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de la emisión;-----



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

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

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

(xi) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo; --

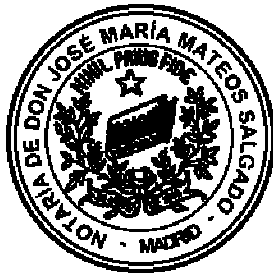
(xii) Facilitar a los tenedores de los Bonos emitidos con

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

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

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

(xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, o le sean



requeridos, así como elaborar y remitir a la Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran; -----

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

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

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

(xx) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo;-----

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

16.2. Gastos del Fondo. -----

El Agente de Pagos abonará con cargo al Fondo, siendo reembolsado según el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución,

todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora abonará los siguientes gastos: -----

a) Gastos ordinarios: -----

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

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

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

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

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

(vi) Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello;-----

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

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



gestión del Fondo. -----

b) Gastos extraordinarios: -----

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

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

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

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

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

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo. Dichos gastos ordinarios incluirán los gastos de auditoría del Fondo, los gastos de publicidad, los gastos derivados del mantenimiento de las

calificaciones o Ratings y aquellos otros que se mencionan en la Estipulación 16.2 anterior. -----

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

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

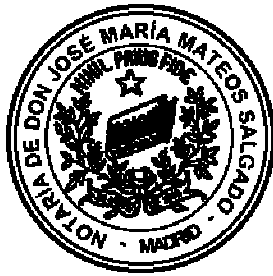
16.4. Imputación temporal de ingresos y gastos.-----

Los criterios contables que se utilizarán en la preparación de la información contable del Fondo serán los que resulten de la normativa aplicable vigente en cada momento. -----

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

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

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación



y revisión anualmente por auditores de cuentas.-----

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 6 de octubre de 2015, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte S.L., con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.190, Sección 8ª, Folio 1, Hoja M-54.414, Inscripción 1ª.-----

17. NOTIFICACIONES. -----

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y

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

17.1 Notificaciones ordinarias periódicas:-----

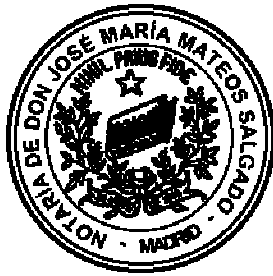
En cada Fecha de Pago de los Bonos la Sociedad Gestora hará público en su informe periódico para inversores determinados estadísticos de los Activos cedidos al Fondo, así como pondrá a disposición de los inversores y partícipes de la operación el detalle individual de los mismos bien de forma directa o a través de terceras entidades.-----

Este informe periódico para inversores incluirá un glosario de términos o definiciones empleados tanto en el propio informe como en la presente Escritura. -----

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

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

(ii) Los intereses ordinarios resultantes de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso; -----



(iii) La amortización de los Bonos para el Período de Devengo de Interés en curso; -----

(iv) Los intereses extraordinarios de los Bonos de la Serie C para el Período de Devengo de Interés en curso; -----

(v) Las Tasas Reales Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en cuestión; -----

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

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

(viii) Cantidades no satisfechas en concepto de principal vencido de los Bonos. -----

(ix) Intereses devengados y no satisfechos. -----

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 17.3 siguiente.-----

17.2 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, la modificación de la presente Escritura de Constitución, en su caso, la resolución de la constitución del Fondo o de una eventual decisión de Liquidación Anticipada del Fondo y de Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos por cualquiera de las causas



previstas en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución. En este último supuesto, la Sociedad Gestora también remitirá a la CNMV el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido a que hace referencia la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

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 texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015.-----

Asimismo, con carácter previo a la Fecha de Desembolso, la Sociedad Gestora informará a la CNMV del tipo de interés aplicable para el primer Período de Devengo, mediante el envío de la presente Escritura de Constitución que lo recoge tal y como establece el apartado 3.1 del Folleto.-----

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

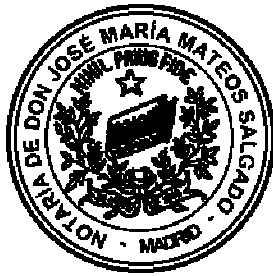
17.3 Procedimiento. -----

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

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado 17.1 anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características bien mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. 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 17.2 anterior, salvo la del tipo de interés del Primer Período de Devengo, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV. -----

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



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

17.4 Información a la CNMV.-----

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, 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.-----

Adicionalmente, la Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al ajuste de los saldos dispuestos de las Líneas de Crédito descrito en la estipulación 15.5 de la presente Escritura de Constitución mediante el otorgamiento del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el

Administrador respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso, así como que cumplen con las declaraciones recogidas en la estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución. -----

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

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Activos 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 fuere requerido a ello y, en cualquier caso, cuando existiere un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

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

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



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

----- **SECCIÓN VII** -----

MEJORAS DE CRÉDITO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS. -----

18. MEJORA CREDITICIA. -----

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

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

b) Los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado

(descritos en la Estipulación 15.2 anterior). La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses se encuentran remuneradas a tipos pactados de forma que se garanticen un rendimiento mínimo del saldo habido en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses, respectivamente. -----

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

18.1. Fondo de Reserva. -----

(i) Nivel Requerido-----

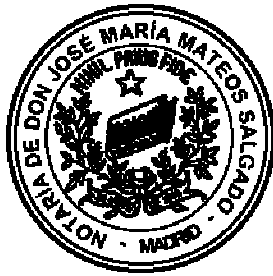
a) El Fondo de Reserva quedará dotado con CIENTO CUARENTA MILLONES DE EUROS (140.000.000€), equivalente al cinco por ciento (5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso.-----

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

(i) CIENTO CUARENTA MILLONES DE EUROS (140.000.000€), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y-----

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

(1) 10,00% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los



Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación precedente; y-----

(2) 2,50% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

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

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

(ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos Morosos sea superior al 2,50% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Activos Fallidos;

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

(ii) Destino -----

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago,

al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en la Estipulación 19.1 siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 siguiente.-----

(iii) Rentabilidad: -----

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Intereses en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Santander en los términos descritos en la Estipulación 15.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

1. Origen. Los fondos disponibles (los “**Fondos Disponibles**”) calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán el saldo de la Cuenta de Tesorería (en caso de ser negativo, se tomará como cero) excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito. La Cuenta de Tesorería contendrá las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal (incluidas las variaciones al alza y a la baja de las Líneas de Crédito) y la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, y la Cuenta de Intereses contendrá las cantidades percibidas del Fondo en concepto de intereses y cualesquiera



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

Para garantizar que en la Fecha de Pago se dispongan de todos los Fondos Disponibles, en la Fecha de Determinación, el saldo positivo de la Cuenta de Tesorería (a excepción de las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito) será traspasado a la Cuenta de Intereses y, en la Fecha de Pago, la totalidad del saldo de la Cuenta de Intereses (a excepción de los intereses liquidados al Fondo entre la Fecha de Determinación y la Fecha de Pago) será devuelto a la Cuenta de Tesorería para poder hacer todos los pagos.-----

2. Aplicación.-----

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

descrito a continuación (el “**Orden de Prelación de Pagos**”): -----

1º. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos.-----

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

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

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

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



6º. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

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

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

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

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

12º Pago de Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 11 del presente Orden de Prelación de Pagos). -----

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

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como

Administrador de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar el puesto decimoprimer (11^o) al puesto primero (1^o) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 anterior.-----

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

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



Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. -----

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

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

1. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses



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

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

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

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

----- **SECCIÓN VIII** -----

----- **OTRAS DISPOSICIONES.** -----

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la presente Escritura de Constitución podrá ser modificada, a instancia de la Sociedad Gestora, en los términos del citado artículo y siempre que no suponga la creación de un

nuevo fondo.-----

21. REGISTRO MERCANTIL.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 22.5 de la Ley 5/2015, la inscripción en el Registro Mercantil será potestativa para los Fondos de Titulización. En todo caso, las cuentas anuales de los citados Fondos deberán ser depositadas en el Registro Mercantil.-----

22. DECLARACIÓN FISCAL.-----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B.20.4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y la Ley 5/2015.-----

El artículo 7.1.h) de La Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.18.n) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.-----

23. GASTOS.-----

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de



la presente Escritura de Constitución serán por cuenta del Fondo en los términos previstos en la Estipulación 16 de la presente Escritura de Constitución.-----

24. INTERPRETACIÓN. -----

En la presente Escritura de Constitución, los términos que aparezcan con sus iniciales en mayúscula tendrán el mismo significado que en el Folleto. Los términos que no aparezcan definidos en el Folleto o que sean expresamente definidos en la presente Escritura de Constitución tendrán el significado que en el mismo se indique. Se adjunta como **Anexo IX** un listado de definiciones de determinados términos utilizados en la presente Escritura de Constitución.-----

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

25. NOTIFICACIONES.-----

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

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

Ciudad Grupo Santander-----

Avenida de Cantabria s/n-----

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

(ii) Para Santander: -----

Departamento de Gestión Financiera -----

Ciudad Grupo Santander-----

Edificio S-2 (Encinar)-Planta baja 0-----

Avenida de Cantabria s/n-----

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

26. LEY Y JURISDICCIÓN. -----

La presente Escritura de Constitución se regirá e interpretará de acuerdo con la legislación común española. -----

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



27. CONDICIÓN RESOLUTORIA. -----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes del Período de Suscripción, los correspondientes Ratings de los Bonos de cada una de las Series. -----

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

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



Anexo I
Copia autorizada de la
certificación del Acuerdo
adoptado por la Comisión
Ejecutiva de Banco Santander,
S.A.

CP1057844

06/2015



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

EJECUCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

NÚMERO DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA

En Santander, mi residencia, a tres de noviembre de dos mil quince.-----

Ante mí, JUAN DE DIOS VALENZUELA GARCÍA, Notarios del Ilustre Colegio de Cantabria,-----

-----**COMPARECE:**-----

DON ALBERTO ORTEGA FERNÁNDEZ, mayor de edad, casado, vecino de Santander (Cantabria), con domicilio en Paseo de Pereda, números 9 al 12, y con D.N.I número 13.704.186-G.-----

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

Fue constituida por tiempo indefinido, fundada el 3 de Marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de Marzo de 1857 ante el Escribano



de la misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de Junio de 1882, con el número 1.316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que cambió por BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio de fecha 13 de Abril de 1999 con el número 1.212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0, sección octava, hoja S-1.960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de Abril de 1999. -----

Por la escritura antes citada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de 13 de abril de 1999, Banco Santander, S.A. y Banco Central Hispanocamericano, S.A., se fusionaron mediante absorción de la segunda por la primera, y, como consecuencia de ello, Banco Central Hispanoamericano, S.A., ha quedado extinguida y su patrimonio (y por tanto todos sus derechos y obligaciones,

06/2015



CP1057845

relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales) ha quedado transmitido en bloque a la sociedad absorbente.-----

Por otra escritura, a testimonio del Notario de Santander Don José María de Prada Díez, de uno de agosto de dos mil siete, bajo el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, folio 208, hoja S-1960, inscripción 1.539^a, con fecha 13 de agosto de 2007, su denominación ha pasado a ser la de BANCO SANTANDER, S.A.-----

De los estatutos por los que en la actualidad se rige la entidad, contenidos en la escritura por mí autorizada el veinticuatro de junio de dos mil quince, con número 1.209 de protocolo, que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 1.089, folio 96, hoja S-1.960, inscripción 2844^a, con fecha 1 de julio del mismo año, transcribo seguidamente los particulares siguientes:-----



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

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

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

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

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

Por escritura, a testimonio del Notario Don José María de Prada Díez, de veinticuatro de abril

06/2015



CP1057846

de dos mil siete, bajo el número 1.125 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander, con fecha 7 de mayo de 2007 al tomo 838, folio 169, hoja S-1.960, inscripción 1513^a, fueron delegadas en la Comisión Ejecutiva todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las que sean legalmente indelegables y las siguientes:-----

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

El compareciente se encuentra facultado para este acto en virtud de la escritura de poder que, en Santander, autorizó el notario Don José María de Prada Díez con fecha diez de marzo de dos mil, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 685, folio 130, hoja número S-1.960, inscripción 735°. -----

He tenido a la vista copia autorizada del poder expresado, cuya vigencia me asegura, de la que resulta que se han conferido al apoderado facultades que, conforme al Art. 98 de la Ley 24/2001 modifi-

06/2015



CP1057847

cado por la Ley 24/2005, califico como suficientes para el otorgamiento de esta escritura.-----

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

Tiene, a mi juicio, la legitimación y capacidad necesarias para otorgar la presente escritura y, en ejecución y cumplimiento de los acuerdos que constan en la certificación unida,-----

-----**OTORGA:**-----

- A reserva de obtener el registro por la Comi-



sión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución del Fondo de Titulización al que se refiere la certificación incorporada, se acuerda realizar la cesión a dicho Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios y líneas de crédito no hipotecarias en los términos y condiciones que se contienen en la misma. -----

- Conferir poder a las personas que en dicha certificación se detallan con las facultades y en la forma que en ella constan, la cual se da aquí por reproducida, en evitación de repeticiones. ----

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos de carácter personal y de la copia de su documento de identidad a los ficheros de la Notaría, con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan datos de personas distintas de los intervinientes,

06/2015



CP1057848



Handwritten mark resembling a stylized '4' or 'L' on the left margin.

éstos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de este párrafo.-----

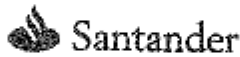
-----**OTORGAMIENTO:**-----

Así lo otorga el compareciente, a quien conozco y al que hago las advertencias y reservas legales; y después de leída por mí esta escritura, habiéndole advertido del derecho que tiene a leerla por sí, la consiente y firma.-----

-----**AUTORIZACIÓN:**-----

Yo, el Notario, DOY FE de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, así como de todo el contexto de este instrumento público, extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, números el del presente y los anteriores en orden correlativo.-----

Está la firma del compareciente.- Signado: Juan de Dios Valenzuela García.- Rubricado y sellado.---



JAIME PÉREZ RENOVALES, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER, S.A.",

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 2 de noviembre de 2015, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aprobado por la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus ocho miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

"1.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 809/2004, del fondo denominado FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 12, o con cualquier otra denominación que incluya la palabra "Santander" (el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "Préstamos") y líneas de crédito no hipotecarias (las "Líneas de Crédito") concedidos por Banco Santander, S.A. (el "Banco"), Banco Banif S.A. y Banco Español de Crédito, S.A. a pequeñas y medianas empresas y autónomos (los "Derechos de Crédito") que servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulización (la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos") por un importe nominal máximo de CUATRO MIL MILLONES DE EUROS (4.000.000.000 €).

El Fondo tendrá naturaleza abierta por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo con arreglo al apartado 3.4.3.b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y cerrada por el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.G.F.T., S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte (Madrid), y CIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-79658, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades, y en el Registro especial de la CNMV con el n.º 1.

La constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito por el Banco y su adquisición por el Fondo a través de su Sociedad Gestora para respaldar la Emisión, se llevará a cabo de la siguiente manera:

PRIMERO. Constitución del Fondo

El Fondo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito y Emisión de Bonos (la "Escritura de Constitución").

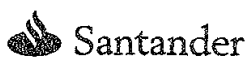
SEGUNDO. Importe de los Derechos de Crédito

El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un máximo de cuatro mil millones (4.000.000.000) de euros.

TERCERO. Fecha de cesión

La cesión y adquisición de los Derechos de Crédito se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y conforme a lo en ella establecido.

06/2015



CP1057849

CUARTO. Características de los Derechos de Crédito

Las características básicas de la cartera de Préstamos y Líneas de Crédito de las que se derivan los Derechos de Crédito del Banco, vendrán recogidas en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004.

QUINTO. Cesión de Derechos de Crédito

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo se instrumentará a través de la Escritura de Constitución mediante: (i) la emisión y suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca con respecto a los Derechos de Crédito derivados de Préstamos con garantía hipotecaria; (ii) la línea de liquidez referida en el apartado Sexto en lo que respecta a las variaciones al alza, relativas al incremento sobre los saldos dispuestos iniciales en el momento de su cesión al fondo, que se produzcan en las Líneas de Crédito; y (iii) la cesión ordinaria para el resto de los Derechos de Crédito.

En la Escritura de Constitución la Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, a la adquisición de los Derechos de Crédito al Banco, para su inmediata incorporación al Fondo.

SEXTO. Contratos complementarios

En relación con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos, el Banco celebrará, en los términos que proceda, con las modificaciones que estime convenientes, y a título indicativo, pero no limitativo ni restrictivo, entre otros, los siguientes contratos complementarios de la Escritura de Constitución:

- (i) Contrato de préstamo subordinado destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo, los gastos de la Emisión de Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de Préstamos y Líneas de Crédito;
- (ii) Contrato de línea de liquidez con la finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito, así como las amortizaciones tanto de los Préstamos como de las Líneas de Crédito, se trasladen diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez, en los términos recogidos en la Escritura de Constitución.
- (iii) Contratos de reinversión a tipo garantizado, en virtud de los cuales el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en las cuentas de tesorería e intereses abiertas en el Banco; y
- (iv) Contrato de dirección, y agencia de pagos.
- (v) Contrato de suscripción en virtud del cual se regula la suscripción de los Bonos con las entidades suscriptoras y en el que el Banco asume la obligación de suscribir total o parcialmente los Bonos emitidos por el Fondo.

No obstante lo anterior, también podrán suscribirse y formalizarse cuantos otros contratos públicos y/o privados sean necesarios o conexos con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos.

El fondo de reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C de la Emisión.

SÉPTIMO. Garantías

El Banco, conservará, la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Derechos de Crédito. Asimismo el Banco llevará a cabo la custodia y administración de los préstamos no hipotecarios y Líneas de Crédito de los que se derivan los Derechos de Crédito mediante la delegación de la administración de los mismos que se realizará en su favor por parte de la Sociedad Gestora en la Escritura de constitución. La Sociedad Gestora tiene encomendada la administración y gestión de los mismos por aplicación del artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial. Todo ello de manera que el Banco los administrará con la misma diligencia que

06/2015



CP1057850



ES COPIA de su original, al que me remito y en donde dejo anotada su saca. La expido para la entidad otorgante, en siete folios de uso exclusivo notarial, números el del presente y los anteriores en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello, en Santander, el mismo día de su otorgamiento.-DOY FE.-----



[Handwritten signature]

Documento sin cuantía - Ley 7/89.



Anexo II
Certificación de Acuerdos
del Consejo de Administración
de la Sociedad Gestora



Dña. M^a José Olmedilla González, Secretario del Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en Boadilla del Monte, 28660 (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, y CIF nº A-80481419,

Certifico: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 6 de octubre de 2015, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José García Cantera, D. Francisco Galiana Guiu, D. Jesús Fuentes Colella, D^a. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Gabriel de Escalante Yanguela, D. José Antonio Soler Ramos, D. Adolfo Ramírez Morales, D. Jesús Cepeda Caro, y D^a M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, el siguiente acuerdo que figuraba en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes :

I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12.

En relación con el proyecto de constitución de un Fondo de Titulización de Activos, se acuerdan por unanimidad los siguientes extremos:

- Constituir un Fondo de Titulización de Activos denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 12", o con cualquier otra denominación que incluya la denominación SANTANDER, (en adelante, el "Fondo"), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente la ley 5/2015 de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial, por la que se establece el régimen jurídico de las titulizaciones regulando los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización entre otros extremos, agrupando en el mismo derechos de crédito (los "Activos") derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "Préstamos") y derechos de crédito derivados de líneas de crédito no hipotecarias (las "Líneas de Crédito"), concedidos por Banco Santander, S.A., Banif y Banco Español de Crédito, S.A. ("Banesto"), a pequeñas y medianas empresas y autónomos, por un importe máximo igual o ligeramente superior a CUATRO MIL MILLONES DE EUROS (4.000.000.000 €). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará: (i) mediante la emisión y suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca con respecto a los Activos derivados de Préstamos con garantía hipotecaria; (ii) mediante la línea de liquidez referida en el siguiente apartado en lo que respecta a las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito y (iii) mediante cesión ordinaria para el resto de los Activos.
- Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la "Sociedad Gestora").
- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los "Bonos") hasta un importe nominal máximo de CUATRO MIL MILLONES DE EUROS (4.000.000.000 €).

CJ
A



- Facultar al Presidente de la Sociedad, D. José García Cantera, al Consejero y Director General, D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo de Administración, D^a María José Olmedilla González, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad Gestora a:

- o Otorgar con el BANCO SANTANDER, S.A., como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo, la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión de los Activos y de emisión de Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
- o Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo;
- o Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
- o Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
- o Celebrar, como Sociedad Gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, cesión, préstamo subordinado, reinversión a tipo de interés garantizado, agencia de pagos, agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, de depósito, de permuta financiera de intereses (swap), de línea de liquidez, o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la adquisición por el mismo de los Activos y la emisión de los Bonos;
- o Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") los documentos que la constitución del Fondo requiera y, a estos efectos, redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española, y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes incluyendo las posibles recompras de Activos, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la CNMV y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), AIAF Mercado de Renta Fija y/o el Banco de España o cualquier otra autoridad competente en relación con la constitución del Fondo, cesión de Activos y la emisión de los Bonos;
- o Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los Bonos que se emitan;
- o En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

Cif
RA



I a).- Designación de auditor de cuentas del Fondo.

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoría Deloitte, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Edificio Torre Picasso.

I b).- Protocolización de acuerdos.

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo de Administración D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Boadilla del Monte, Madrid, a 15 de octubre de 2015.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'José García Cantera', written over a horizontal line.

Vº Bº
El Presidente
D. José García Cantera

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'María José Olmedilla González', written in a cursive style.

El Secretario
del Consejo de Administración
Dña. M^a José Olmedilla González



YO, JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO, NOTARIO DE MADRID
Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden
de DON JOSÉ GARCÍA CANTERA Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OL-
MEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a 20 OCT. 2015



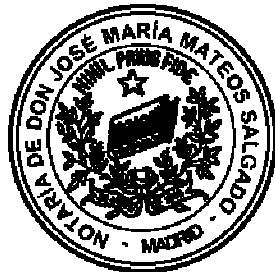
Aplicación Arancel, Disposición Adicional
3ª. Ley 8/89.- DOCUMENTO SIN CUANTIA.-

LIBRO INDICADOR
SECCIÓN SEGUNDA
ASIENTO N° 1219/2015

Anexo III

Relación de Préstamos y Líneas de Crédito

Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco (CD) o soporte magnético comprensivo de la Relación de Préstamos y Líneas de Crédito para la Constitución del "FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12", constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de las copias autorizadas. -----



Anexo IV

Informe de Auditoría

2 de diciembre de 2015

Banco Santander, S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
Edificio Encinar, 2 - Planta 0
28660 Boadilla del Monte
MADRID

(A la atención de D. José Antonio Soler)

Copia a: Santander de Titulización,
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.
(a la atención de D. Ignacio Ortega)

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 21 de octubre de 2015, y en el marco de lo establecido en el artículo 22.1 c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en su Título III, en el que se regula el régimen jurídico de las titulaciones, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la "Cartera") seleccionados para FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, PYMES SANTANDER 12 (en adelante, "el Fondo") al 19 de noviembre de 2015 gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A (en adelante, "la Sociedad Gestora"). A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que, según nos indican ustedes, serán adquiridos por el Fondo a Banco Santander, S.A. (en lo sucesivo, la "Entidad Cedente" o el "Banco") y tenían su origen en operaciones de préstamos y líneas de crédito no hipotecarios o préstamos con garantía hipotecaria realizados con terceros por Banco Santander, S.A. o por Banif, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A.. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Cartera	Al 19 de noviembre de 2015			
	Principal pendiente (en euros)	%	Número	%
Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito sin garantía específica (con garantía personal del deudor)	1.215.294.832,17	40,89%	26.512	63,06%
Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía personal de terceros – avales	935.985.299,77	31,50%	12.723	30,27%
Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	342.945.518,23	11,54%	1.297	3,09%
Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria)	477.625.003,46	16,07%	1.503	3,58%
Total	2.971.850.653,63	100%	42.035	100%



En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado II del presente informe sobre los atributos relevantes que ustedes han definido en el marco de la operación de titulización. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la "Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización" adjunta a la Circular N° E32/2009 emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (en lo sucesivo, ICJCE) y sus modificaciones posteriores contenidas en la Circular N° E17/2010, de fecha 28 de mayo de 2010, en la Circular N° E05/2011 de 2 de febrero de 2011 y en la Circular N° E19/2015 de 2 de noviembre de 2015, emitidas por el ICJCE.

Dado que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley de Auditoría de Cuentas, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de la Entidad Cedente sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el apartado II de este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de la Entidad Cedente y sobre la información de entidades externas facilitada por la Entidad Cedente.

El resumen del trabajo que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación:

I. Técnicas de muestreo

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos. Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar la información que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas ("población") y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior ("muestra") al de la población total.

El "nivel de confianza" indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía ("nivel de precisión"). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas, consecuentemente, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titulización y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza del 99% son los siguientes:

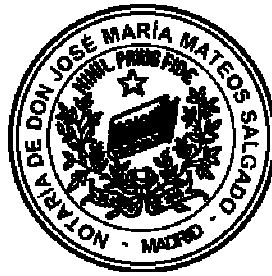
Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 99%, 464 operaciones con un saldo de 52.047.020,19 euros) (*)
-	0,99%
1	1,43%
2	1,81%
3	2,17%
4	2,50%
5	2,83%

(*) El % máximo de desviación estimado corresponde al error estimado a nivel poblacional (de toda la cartera).

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la submuestra de préstamos con garantía hipotecaria y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de dicha submuestra y el nivel de confianza del 95% son los siguientes:

Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 95%, 62 operaciones con un saldo de 14.822.707,35 euros) (*)
-	4,84%
1	7,66%
2	10,16%
3	12,52%
4	14,77%
5	16,97%

(*) El % máximo de desviación estimado corresponde al error estimado a nivel poblacional (de toda la cartera).



II. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

II.A-Población analizada mediante técnicas de muestreo

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente una muestra aleatoria de 464 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia (19 de noviembre de 2015) de 52.047.020,19 euros.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. Naturaleza del deudor cedido

Hemos verificado a partir de la información que consta en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), que son préstamos hipotecarios o no hipotecarios o líneas de crédito, todos denominados en euros, concedidos por Banco Santander, S.A. o por Banif, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A., a personas físicas o personas jurídicas que desempeñan una actividad económica, residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander. Asimismo se ha verificado que ninguno de los préstamos o líneas de crédito son sindicados.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

2. Identificación del deudor cedido

Hemos verificado que la razón social y el CIF en caso de personas jurídicas y el nombre y/o NIF en el caso de personas físicas que consta en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con los que figuran en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

3. Transmisión de los activos

Hemos verificado que la documentación en la que se formalizó el préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo, o bien, en el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, que tal consentimiento haya sido obtenido.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

4. Acreditación de autónomos, microempresas y pequeñas y medianas empresas

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente o en los expedientes de la Entidad Cedente, en el caso de autónomos, o bien en la base de datos externa facilitada por Iberinform a la Entidad Cedente, en el caso de microempresas y pequeñas y medianas empresas, disponibles a la fecha de referencia (19 de noviembre de 2015), que el deudor, cumple con los criterios de certificación como autónomo o Microempresa, Pequeña y Mediana Empresa –PYME- relativos al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general actual establecidos por la Comisión Europea en su Recomendación de fecha 6 de mayo de 2003.

De la muestra seleccionada, de acuerdo con la información contenida en la base de datos de la Cartera seleccionada facilitada por la Entidad Cedente, 243 operaciones (52,37%) con un saldo total de 15.042.936,03 euros (28,90%) corresponden a deudores clasificados como autónomos (personas físicas que desarrollan una actividad profesional por cuenta propia), 33 operaciones (7,11%) con un saldo total de 12.004.999,37 euros (23,07%) corresponden a deudores clasificados como pequeñas empresas, 8 operaciones (1,73%) con un saldo total de 2.645.536,29 euros (5,08%) corresponden a deudores clasificados como medianas empresas y 180 operaciones (38,79%) con un saldo total de 22.353.548,50 euros (42,95%) corresponden a microempresas, de acuerdo con la Recomendación mencionada anteriormente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

5. Fecha de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito

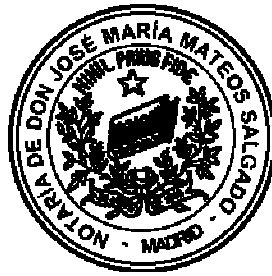
Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

6. Fecha de vencimiento del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo), o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.



7. Importe inicial del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito

Hemos verificado que el importe inicial del préstamo o que el importe límite de la línea de crédito que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que figura en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

8. Saldo actual/dispuesto del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que el saldo vivo actual del préstamo que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente a la fecha de referencia (19 de noviembre de 2015) no difiere del que resulta de estimar en función de su fecha de inicio, vencimiento, importe inicial y tipo de interés, establecidos en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito correspondiente (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes para modificar los mismos) y también, en su caso, en función de los pagos retrasados y anticipados que figuran en dicha base de datos.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

9. Tipo de interés o índice de referencia

Hemos verificado que el tipo de interés (para aquellos préstamos o líneas de crédito con tipo de interés fijo) que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho tipo de interés). Asimismo, para aquellos préstamos o líneas de crédito con tipo de interés variable, hemos verificado que el índice de referencia para la determinación del tipo de interés final de la operación que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice) y que, en ningún caso, se establece límite máximo o mínimo en el tipo de interés aplicable.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

10. Diferencial del tipo de interés

Hemos verificado para los préstamos o líneas de crédito con tipo de interés variable, que el diferencial a aplicar sobre el índice de referencia de la operación que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial).

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

11. Tipo de interés aplicado

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia al que se calculan las cuotas (resultante de estimar de acuerdo con el índice de referencia y el diferencial correspondiente desde la fecha de la última revisión, verificados según lo indicado en los números anteriores) coincide con el que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

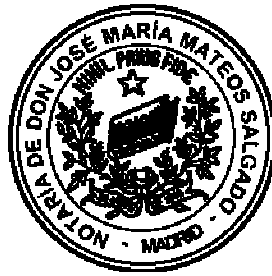
12. Retrasos en el pago

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente, que las operaciones de financiación a la fecha de referencia no tienen retrasos en los pagos por un plazo superior a treinta días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

13. Finalidad del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que el propósito del préstamo o línea de crédito que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), y que su destino para los prestatarios es la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, trasteros, instalaciones deportivas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Asimismo, hemos verificado a partir de la información facilitada por la Entidad Cedente, que en el caso de reestructuraciones, dichas operaciones no provienen de operaciones de reestructuración de préstamos o líneas de crédito que se encuentren en situación de morosidad, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda.



De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

14. Titularidad

Hemos verificado que, de acuerdo con la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), Banco Santander, S.A. es titular de pleno dominio de los préstamos o líneas de crédito a los que se refieren las operaciones de financiación, habiéndose originado en el curso normal de la actividad de Banco Santander, S.A. o por Banif, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

15. Formalización del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que los préstamos hipotecarios están formalizados en escritura pública y que los préstamos no hipotecarios o líneas de crédito están documentados en póliza intervenida por fedatario público, conservando el Banco, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

16. Periodicidad de los pagos

Hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente y en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo o línea de crédito (en el caso de líneas de crédito o de préstamos con amortización a vencimiento, sólo pagos de intereses) son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o a vencimiento y que no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, en su caso, inicialmente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

17. Situación concursal

Hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente y, en su caso, a partir de otra documentación interna de la Entidad Cedente, que los deudores a los que les han otorgado los préstamos o líneas de crédito no se encuentran en situación concursal conocida alguna a la fecha de referencia.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

18. Política de concesión de riesgos

Hemos verificado con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, que las operaciones fueron aprobadas de acuerdo con los niveles de atribución vigentes en el momento de la concesión y a través de las herramientas o sistemas de aprobación vigentes en dicha fecha. Dichos niveles de atribución responden a la política de concesión descrita en el apartado 2.2.7.1 del Módulo Adicional del borrador del Folleto informativo de Constitución del Fondo y Emisión de Bonos facilitado por la Entidad Cedente, bajo su responsabilidad.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

19. Préstamos o líneas de crédito a promotores o leasing

Hemos verificado a partir de la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente que, en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) ninguno de los préstamos corresponde a préstamos de arrendamiento financiero (leasing) ni a financiación a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

20. Existencia o naturaleza de las garantías

Hemos verificado a partir de la escritura pública de formalización del préstamo hipotecario, inscrita en el Registro de la Propiedad, o a partir de la póliza de formalización del préstamo no hipotecario o última renovación de la línea de crédito, que los préstamos hipotecarios están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria y los préstamos no hipotecarios y líneas de crédito, están garantizados con el patrimonio del deudor o con garantía personal de terceros (avales) o con garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria y esta información es coincidente con la que consta en la base de datos de la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

De la muestra seleccionada, 62 préstamos (13,36% de la muestra seleccionada en función del número de operaciones, aproximadamente) con un saldo de 14.822.707,35 euros que representa aproximadamente un 28,48% en términos del saldo actual de la muestra seleccionada, corresponde a préstamos con garantía hipotecaria. Estos 62 préstamos constituyen una submuestra dentro de la muestra seleccionada de 464 préstamos y líneas de crédito, siendo su nivel de confianza estadístico del 95%.



Para estos préstamos hipotecarios hemos verificado, adicionalmente a lo descrito en los números 1 a 20 indicados anteriormente, los siguientes aspectos:

a. Garantía real

Hemos verificado contra la escritura pública en que se formalizó el préstamo, que la garantía está inscrita en el Registro de la Propiedad, que la garantía del préstamo está constituida sobre bienes inmuebles ubicados en España (construidos y terminados en el caso de edificaciones) y que corresponde a primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior donde la Entidad Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma aún puede estar pendiente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

b. Clasificación de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que la clasificación del préstamo como "hipotecario" que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con la que figura en la escritura pública y en la nota simple informativa, y que corresponde a una operación con garantía hipotecaria.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

c. Formalización de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que las hipotecas que garantizan el préstamo a que se refieren las operaciones de financiación se han formalizado en escritura pública.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

d. Inscripción de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que las hipotecas que garantizan los préstamos a que se refieren las operaciones de financiación, se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad de acuerdo con la escritura pública y nota simple informativa.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

e. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral

Hemos verificado que la dirección y/o el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con los que figuran en la escritura pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

f. Tasación

Hemos verificado que todas las propiedades hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España a la fecha de concesión de la operación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

g. Valor de tasación inicial de los inmuebles

Hemos verificado que el valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada a la fecha de concesión de la operación que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el certificado de tasación que nos ha facilitado la misma o, en su caso, con el valor que consta en la escritura pública de formalización del préstamo, existiendo en este caso fe notarial en la misma que confirma que se trata de una tasación realizada por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

h. Relación “Saldo actual del préstamo/valor de tasación inicial”

Hemos verificado que a la fecha de referencia el saldo actual del préstamo oscila entre el 19,94% y el 188,47% del valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

II.B- Otros aspectos

Finalmente, hemos verificado contra la base de datos facilitada por la Entidad Cedente que, a la fecha de referencia, el saldo dispuesto de las líneas de crédito oscila entre el 20 % y el 104,91 % del importe límite de las líneas de crédito.



* * * * *

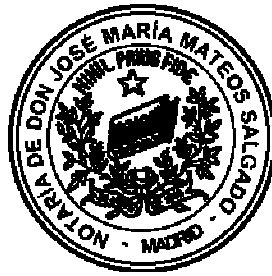
El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la revisión de los atributos relevantes mencionados anteriormente y con el alcance asimismo mencionado, sin que haya formado parte del mismo la revisión o ejecución de procedimientos adicionales sobre otra información que pueda estar contenida en el borrador del Folleto.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el artículo 22.1 c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en su Título III, en el que se regula el régimen jurídico de las titulizaciones, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

DELOITTE, S.L.

Rodrigo Díaz

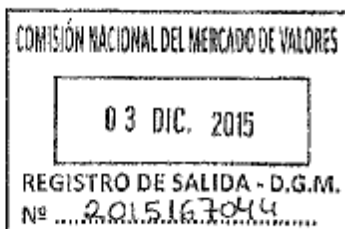
Anexo V
Copia de la notificación de
verificación y registro de la
CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
MERCADOS

Edison, 4
28006 Madrid
España

T 91 915 851 500
www.cnmv.es



Sr. D. Ignacio Ortega Gavara
Director General de
SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T.
Ciudad Grupo Santander-avda Cantabria s/n
28660, Boadilla del Monte, MADRID

Madrid, 3 de diciembre de 2015

Muy señor nuestro:

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización con emisión de valores de renta fija:

Fondo: PYMES SANTANDER 12, FT
Emisión: Bonos de Titulización por importe nominal de 2.940.000.000 euros
Sociedad Gestora: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

con fecha 03/12/2015 la Presidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

De conformidad con lo previsto en los artículos 25, 36, 37 y 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 17 y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril y demás normas de aplicación, la Presidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por el Consejo de esta Comisión, ACUERDA:

Aprobar el folleto Informativo e inscribir en los registros oficiales contempladas en el artículo 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, el Informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización denominado PYMES SANTANDER 12, FT con emisión de Bonos de Titulización y promovido por la entidad SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

La Ley 16/2014, de 30 de septiembre, determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1.8) cuya liquidación por un importe de 5.000 euros, se notificará posteriormente, salvo que resulte de aplicación la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 78 de la mencionada Ley 16/2014.

Atentamente,

Ángel Benito Benito
Director General de Mercados

Anexo VI
Facsímil del título múltiple
representativo de los
Certificados de Transmisión
Hipotecaria



**TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.234)
CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER,
S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12**

El presente Título Múltiple representa MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.234) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de CUATROCIENTOS DIECIOCHO MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS SETENTA EUROS Y CINCUENTA Y CINCO CÉNTIMOS (418.535.870,55€) emitidos por Banco Santander, S.A. El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n., 28660, Boadilla del Monte (Madrid), C.I.F. nº A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la Ley 3/1994 de 14 de abril y el Real Decreto 716/2009.

1. Préstamos Hipotecarios

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el anexo al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO (1.234) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devengará, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que se devenguen por la amortización del capital o principal, los intereses ordinarios, los intereses de demora, por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por Santander al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Préstamos Hipotecarios; que a partir de la presente fecha reciba la entidad emisora por dichos Préstamos Hipotecarios, excepto los correspondientes a comisiones que corresponderán a la entidad emisora.

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al participe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al participe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al participe desde el momento en que sean recibidos.

3. Falta de pago del deudor

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La ejecución del préstamo corresponde a la entidad emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo.

4. Custodia y administración

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligado a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

6. Varios

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET.

La entidad emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 10 de diciembre de 2015

BANCO SANTANDER, S.A.

D. Antonio Miralles Caballero

Señal y firma

Anexo VII
Criterios de concesión de
Santander, Banesto y Banif



I.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANCO SANTANDER.

La política de riesgos seguida por Santander, vigente desde el ejercicio 2012 hasta la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de las empresas es la descrita a continuación:

a) INTRODUCCIÓN: MODELO DE RIESGOS EN SANTANDER.

El modelo de Riesgos se basa en los siguientes principios:

a.1 Segmentación: Cada tipo de riesgo requiere ser tratado de modo diferente, de acuerdo con sus características (metodología de análisis, facultades, sistemas y procedimientos distintos). Para lograrlo se segmentan los clientes en dos grupos:

- Empresas, incluyendo Microempresas, con riesgos de grupo igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000€). Ver criterios de carterización.
- Resto de clientes: Compuesto fundamentalmente por empresas con riesgos de grupo inferiores a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000€).

a.2 Integralidad: El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el ARBCE o Área de Riesgo Banca Comercial España. De esta forma, las dos primeras fases del ciclo (admisión y seguimiento) se gestionan desde Riesgos y la tercera (cobro/recuperación) desde Recuperaciones.

a.3 Autonomía: La función de Riesgos es autónoma de la Red Comercial, a la cual da su apoyo y servicio, colaborando al cumplimiento de sus objetivos.

b) CRITERIOS DE CARTERIZACIÓN.

Para dar un tratamiento individualizado a los riesgos de clientes que por sus características e importe así se estime conveniente se fija un punto de corte a partir del cual la función de análisis y seguimiento del mismo se realiza por analistas "especializados". Esto tiene las siguientes consecuencias:

b.1 Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).

b.2 Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.

b.3 Los criterios para carterizar estos clientes son:

- Que el grupo económico-financiero (considerado como unidad de riesgos) tenga operaciones de activo con Santander por límites o dispuestos - el mayor de los dos- por importe igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000€) (punto de corte de carterización).

- Que el grupo económico-financiero sea susceptible de, en una relación normal con Santander, superar la cifra indicada anteriormente como punto de corte.

c) PROCEDIMIENTO DE CARTERIZACIÓN. RIESGO PARA LAS EMPRESAS CARTERIZADAS (NO ESTANDARIZADAS).

c.1. Fases del riesgo.

En la vida del riesgo crediticio Santander diferencia tres etapas: La admisión, el seguimiento y el cobro/recuperación:

1. La admisión: Corresponde a la fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analizan todos los factores de riesgos en que puede incurrir Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a una instancia superior de decisión la sanción correspondiente de ese riesgo.
2. El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la Unidad de Recuperaciones. Durante esta fase la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Santander.
3. El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la Unidad de Recuperaciones cuya finalidad, como su propio nombre indica, es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.

c.2. Admisión.

Como se ha comentado anteriormente, el peso de esta fase recae en el analista de empresas en colaboración con el gestor comercial del cliente. Se trata de hacer un análisis individualizado del cliente/grupo para tomar una decisión sobre la operación propuesta que minimice los riesgos a asumir por Santander. Para desarrollar esta función adecuadamente el analista se apoya en distintas tareas y/o sistemas de los que destacamos:

1. Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Una o dos veces al año el analista debe visitar al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtención de información económico-



financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda, planes de inversión futuros, etc.

En este sentido es conveniente distinguir en la documentación requerida por el Banco al cliente/grupo para el estudio del riesgo de la operación, si se refiere a un préstamo hipotecario o a un préstamo no hipotecario.

En relación a los Préstamos Hipotecarios se solicita la siguiente documentación:

- La garantía hipotecaria sobre el bien, cuyo crédito no debe superar el 60% del menor de los dos valores, compra o tasación (este porcentaje pudiera variar al alza o a la baja en función al tipo de bien objeto de hipoteca y la calidad crediticia del cliente).
- Balance de los tres últimos ejercicios fiscales y provisional del ejercicio en curso.
- Declaración del CIRBE (Central de Información de Riesgos de Banco de España).
- Se solicitan anotaciones en el RAI (Registro de Anotaciones Impagadas).
- Declaración de los bienes de los avalistas.
- Se requieren previsiones (carga financiera, ingresos/gastos), de los próximos ejercicios fiscales al cliente/grupo en virtud de los años de duración del préstamo hasta su fecha de vencimiento.

Respecto a los Préstamos no Hipotecarios, se requiere al cliente toda la documentación anteriormente detallada, salvo la garantía hipotecaria sobre el bien con los parámetros expuestos.

En relación al Préstamo a Sola Firma se solicita:

- Balances de los últimos 3 ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso.
- Declaración de bienes del cliente (en caso de tratarse de particulares), incluyendo verificaciones registrales caso de que éstas no estén actualizadas.
- Declaración de CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).

- Previsión sobre la actividad futura del cliente, que permita anticipar la utilización esperada de la operación.

Respecto al Préstamo con garantía personal de terceros. A la documentación necesaria para los préstamos a su sola firma, se deberá recabar la siguiente sobre cada uno de los avalistas:

- Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas.
- Datos económicos actualizados (Balances de los tres últimos ejercicios cerrados, balances provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración IRPF e Impuesto Patrimonio para personas físicas).
- Declaración CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).

En cuanto a los Préstamos con otras garantías reales (no hipotecarias). A la documentación necesaria para los préstamos a su sola firma se deberá recabar la siguiente sobre cada uno bienes que garantizan la operación:

- En el caso de aportar garantías dinerarias se deberá obtener un certificado de custodia y valoración, que si están depositadas en Santander no será necesario al poderse consultar por las aplicaciones informáticas.
- Para otras garantías reales (valores renta fija, renta variable, participaciones en fondos, etc) se obtendrá un certificado de custodia y una estimación de su valor de mercado.
- En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de asegurar el repago de la operación de crédito concedida.

En relación al límite máximo de endeudamiento permitido por Santander, se distingue, el endeudamiento de la propia firma y el endeudamiento con respecto al CIRBE:

- Endeudamiento de la propia firma: no se admite con respecto al importe del préstamo aprobado, un adeudo superior al 60% de los fondos propios, así como asignar un capital superior al doble de los resultados de la explotación.



- Endeudamiento con respecto al CIRBE: con carácter general no tiene que ser superior al 25% de la deuda que presenta la empresa en la CIRBE.

2. Rating: Permite, a través de la valoración de seis (6) áreas, Las áreas son: 1) Producto, Demanda, Mercado, 2) Accionistas, Gerencia 3) Acceso al Crédito (valoración del acceso al crédito de la empresa en otras entidades financieras) 4) Rentabilidad, Beneficios 5) Generación de Recursos 6) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.

- Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9, su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental, o de forma anticipada si Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.
- Rating de operación: Determina la pérdida que probablemente se producirá en una operación vigente o a conceder a un cliente con un rating determinado. En consecuencia, este rating depende de: el rating del cliente, el plazo de la operación, las garantías que concurren y el tipo/modalidad del producto/riesgo.
- Rating del riesgo: Nos indica la pérdida esperada del total del riesgo de un cliente. Existen también otros sistemas de rating específicos para los promotores inmobiliarios e instituciones públicas.

3. Facultades: Para la sanción del riesgo propuesto para un cliente/grupo existen distintos niveles de decisión, en función del importe, del plazo y de las garantías de la operación. El nivel superior es la Comisión Ejecutiva de Riesgos, quien aparte de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: 1) Comisión Delegada de Riesgos 2) Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito y 3) Comisiones de las Unidades Territoriales de Riesgos.

La Comisión Territorial de Riesgos es el máximo nivel de decisión a nivel territorial. A su vez puede delegar atribuciones de decisión a sus equipos de riesgos (analistas, director de UAE, etc.). Para aquellas operaciones que excedan los límites asignados a la Comisión Territorial de Riesgos ésta elevará la operación al Área de Riesgos de Crédito.

La Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por la Comisión Delegada de Riesgos, y ésta a la Comisión Ejecutiva de Riesgos.

Las instancias de sanción del riesgo de menor a mayor facultad de decisión son las siguientes:

- Analista
- Director de la UAE, Unidad de Análisis de Empresas.
- Comisión de Riesgos
- Comisión Territorial de Riesgos
- Comisión del Área de Riesgos de Crédito.
- Comisión Delegada de Riesgos.
- Comisión Ejecutiva de Riesgos

La Comisión Ejecutiva de Riesgos de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Santander, se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne una vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros serán colegiadas.

c.3. Seguimiento.

Al igual que la fase anterior (admisión), en ésta es fundamental la coordinación entre la gestión comercial y la gestión del riesgo, máxime cuando el buen fin de la operación depende en un elevado porcentaje de la evolución de la calidad crediticia del cliente durante la vida de la operación. Aquí también hay una serie de tareas y sistemas que permiten una óptima gestión de esta fase del riesgo.

1. Firmas en Vigilancia Especial (FEVE): Este sistema de gestión del riesgo permite reflejar y hacer un seguimiento de la calidad crediticia del cliente y sus operaciones. El análisis del cliente realizado, inicialmente entre el analista de admisión y el analista de seguimiento, nos permite su clasificación en situación normal o en vigilancia especial. Cuando a la firma se califica como de vigilancia especial debe indicarse la política a seguir con la misma y sus riesgos. En función de la gravedad de las alertas, existen distintos grados de calificación.

Las alertas de la FEVE son las siguientes:

- Mala situación del mercado/producto/sector.
- Dificultades/cambios en grupo financiero/accionariado.



- Endeudamiento elevado.
- Descenso en las ventas
- Perdidas en el ejercicio actual
- Descenso de Márgenes
- Fondo de Maniobra negativo.
- Disminución de Solvencia.
- No acceso al crédito
- Información económica financiera no actualizada.
- Rating suspendido
- Instrumentación operación no correcta.
- Alertas internas (impagados, irregulares)
- Alertas externas (CIRBE, RAI, demandas)
- Alta automática (salida de precontencioso y entrada en contencioso, Rating inferior a 5)

La política o criterio a seguir a partir de este momento será una de las que se detallan a continuación dependiendo del grado de FEVE:

- Situación FEVE: EXTINGUIR: Extinguir todo tipo de riesgo.
- Situación FEVE: AFIANZAR: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
- Situación FEVE: REDUCIR: Reducir riesgo de corto o largo plazo.
- Situación FEVE: SEGUIR: No incrementar riesgos, o atender con normalidad.

2. Rating: El sistema de valoración de empresas es el indicado anteriormente (único para todo Santander y para cualquier etapa del riesgo), respecto del cual se hace un seguimiento durante la vida del Préstamo. Para esto se establece unos criterios de revisión del rating que son:

- 2 veces al año, en todos los casos.
- 4 veces al año, si el cliente está en FEVE (vigilancia especial).
- Cuando surge una señal de alerta.
- Cuando se aporta nueva información (por ejemplo, nuevas cuentas anuales).
- Cuando se revisa el riesgo con un cliente/grupo o se estudia una operación nueva.

Recordamos no obstante que existen también sistemas de rating específicos para las empresas cuya actividad es la promoción inmobiliaria y para las instituciones públicas.

3. Revisiones de riesgos: Además de las revisiones periódicas que se realizan entre el analista de admisión y el de seguimiento en las territoriales, se desarrollan revisiones a otros niveles superiores, según el importe de riesgo asumido con el cliente/grupo. Estos despachos se realizan entre Direcciones de Riesgos de las Unidades Territoriales - Área de Riesgos de Crédito o Comisión Delegada de Riesgos. En cualquiera de los casos siempre interviene el gestor comercial del cliente, participando en la decisión sobre la política en materia de riesgos a seguir con el cliente/grupo.

d) **PROCEDIMIENTO PARA EL ANÁLISIS DE RIESGO PARA EMPRESAS NO CARTERIZADAS (ESTANDARIZADAS).**

d.1. Introducción:

Dentro de este apartado, se encuentran las "Empresas Estandarizadas", entendiéndose como tal al conjunto de operaciones de riesgo del conjunto de Banca Comercial España que corresponde a personas jurídicas no asignadas a un analista específico ("No carterizadas").

El límite genérico establecido para tal diferenciación son 500.000 euros de Riesgo en el Banco.

d.2. Solicitud de operación:

La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas puede iniciarse bien a solicitud del cliente a través de una solicitud de Riesgo en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas) o bien a instancias del Banco en las respectivas campañas de productos "Preconcedidos".

En el primer caso, es la fuerza comercial del Banco la que genera la relación con las distintas empresas objetivo, iniciándose en ese caso la solicitud de operaciones de riesgo a través de la recogida de datos y su imputación en los sistemas habilitados a tal efecto. Los datos deberán estar basados en todo caso en documentación original.

Se inicia en ese caso una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas Partenón o el Sistema de Propuestas de Prescriptores, en la que se recogerán los datos de la solicitud y los datos económicos de la firma solicitante, imputándolos en el "Sistema de Análisis de Empresas" (SAPE). La propuesta así elevada es analizada automatizadamente por la herramienta "StrategyWare", junto con los datos extraídos del resto de sistemas de información: Cuentas Personales, Ficheros Externos (RAI, ASNEF y EXPERIAN), Posición de



Firma y Grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) y Ficheros de Salida de TRIAD.

La oficina es, en última instancia, quien tiene la facultad de resolver la operación, pudiendo denegar la misma en aquellos casos que así lo considere. Es decir, las operaciones recomendadas favorablemente por el sistema automático de decisión requerirán de la autorización comercial necesaria para su formalización.

"Strategyware" integra la gestión de las estrategias de decisión de riesgos en el segmento de personas físicas y empresas no carterizadas (pequeñas y medianas empresas, negocios y autónomos), permitiendo la utilización de diferentes modelos de scoring, así como la incorporación de las políticas y criterios de riesgo, aplicables de forma diferenciada según las características de las operaciones y los perfiles de los solicitantes. Cada estrategia es un árbol de decisión distinto compuesto por una combinación de modelos y reglas de decisión enfocados a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

"TRIAD" es un sistema de scoring de comportamiento que asigna en base a los datos de experiencia con la firma solicitante unos límites máximos para cada tipología de producto, y esa información se incorpora también al Sistema "Strategyware" (STW).

En función de la información extraída del Modelo de Decisión, la propuesta puede ser directamente autorizada automáticamente (en trámites de la sucursal), denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual. En el primer caso ya solo pasaría directamente a los trámites necesarios para la formalización y contabilización de la operación.

d.3. Captura y resolución de la operación por el analista:

La tramitación de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia en la gran mayoría de los casos en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.

Para la tramitación, la oficina debe recabar toda la información económica de la firma e imputarla en el apartado correspondiente del "Sistema de Análisis de Empresas" (SAPE).

Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

- 1º) Solicitud firmada por el cliente.
- 2º) Documentación mínima:

Impuesto de sociedades: donde figura información sobre las cuentas anuales de los últimos tres ejercicios: Balance y Cuenta de Resultados. Los datos deben estar actualizados. En ocasiones estarán cargados los dos últimos balances fiscales disponibles de la sociedad de forma automática, tras acuerdo del Banco con Informa. Aparte de esto, la oficina podrá introducir balances estimados o provisionales.

3º) Aconsejable aportación de:

Últimos trimestres de IVA.

Modelo 347. Declaración anual de operaciones con terceras personas): es información únicamente informativa, que no supone desembolso. Clientes y proveedores > 3.005,06 €. Se incluyen también: subvenciones de Entidades públicas y privadas, operaciones de cobro por cuenta de los socios, anticipos de clientes y proveedores/acreeedores. Nos aporta información importante sobre la concentración en algún cliente/proveedor.

4º) Datos mínimos a incluir en SAPE:

Fecha de constitución de la sociedad.

Domicilio.

Actividad desarrollada por la empresa.

Identificación de los socios.

Datos de la plantilla.

Identificación módulo de bienes y fecha de verificación registral.

d.4. Evaluación de las Solicitudes: Sistema de SCORING:

La base del proceso de admisión de operaciones no gestionadas por analistas de riesgos es un sistema de decisión automático, denominado SCORING que analiza cada propuesta de operación para determinar la probabilidad de impago futura por parte del cliente. Las políticas de Santander fijan un nivel de impago máximo aceptable, y en base a ello el Scoring devuelve el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes de SCORING:

Operaciones No Viables: Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien las características de la operación no están permitidas por las Políticas de Admisión de Santander.

Operaciones Viables: Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la



operación está dentro de las políticas de Riesgos definidas por Santander.

Operaciones a Revisar: Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

Las operaciones elevadas a UDO (Unidad de Decisión de Operaciones) Admisión son resueltas por los Analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

d.5. Formalización y desembolso préstamos y líneas de crédito:

Una vez autorizada la operación se indica en el sistema, para que la oficina capture las condiciones y proceda a formalizar el préstamo, para lo que coordinará la firma del documento contractual con el cliente y el fedatario, si lo hubiera, y una vez finalizado este trámite procederá a abonar el importe concedido al cliente en la cuenta que tenga abierta en dicha oficina. En el caso de contar con garantía hipotecaria, en el mismo acto de la firma se anotará un asiento de presentación en el registro de la propiedad con el fin de garantizar que la hipoteca quedará debidamente inscrita.

2.- POLÍTICA DE RECLAMACIÓN Y RECOBROS

La política de reclamación y cobros seguida por Santander hasta la presente fecha, es la descrita a continuación.

La responsabilidad de las políticas recuperatorias de Banca Comercial está asignada al Área de Negocio de Recuperaciones de la división de Banca Comercial, desde principios del año 2009 y sus funciones son las siguientes:

2.1 Establecer los planes de actuación necesarios para el control de la cartera irregular y morosa, y, mediante la gestión anticipativa, evitar nuevas entradas en impago:

- Analizar y definir propuestas de acciones y productos encaminados a la reducción de la irregularidad y morosidad.
- Realizar y controlar el seguimiento global de las carteras y clientes en situación irregular y morosa.
- Identificar proyectos de actuación sobre productos o colectivos críticos. Realizando un seguimiento sobre los planes definidos.

2.2 Controlar y analizar la ejecución de las políticas y estrategias definidas para cada uno de los actores que intervienen en el proceso recuperatorio.

2.3 Coordinar y generar la información disponible sobre los ciclos de gestión, con relación a los productos, segmentos y zonas/territoriales, etc., para su comunicación y gestión.

2.4 Establecer las políticas y estrategias de actuación del Centro de Recobro.

2.5 Establecer las políticas y estrategias sobre los proveedores de servicios externos de recuperación judicial y extrajudicial .

2.6 Coordinar la definición de objetivos en la Red de Oficinas y realizar un seguimiento de su grado de consecución

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

2.8 Supervisar las relaciones con estructuras internas y externas (Banco de España, Auditorías Internas y Externas, etc.)

La política de reclamaciones y recobros de Santander se fundamenta en un procedimiento denominado, "Circuito Recuperatorio", y comienza con el incumplimiento por el cliente de su obligación de pago de forma voluntaria, instrumentándose a través de las siguientes fases:

1.- Fase irregular (1 a 90 días):

Comprende desde el día siguiente al incumplimiento hasta los 90 días de antigüedad. En esta fase coadyuvan en la gestión recuperatoria los siguientes actores:

Oficina: A través de las políticas de objetivos e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad.

Centro de Recobro Telefónico: Call centres que gestionan los clientes y productos que en cada momento se determinen. Como referencia, gestiona todo el irregular estandarizado de 1 a 30 días, y el resto del ciclo en función de la cuantía (riesgo cliente) que en cada momento se determine, siempre como gestión complementaria a la oficina.

Gestores de Irregulares: Se les asignan carteras concretas para su gestión en el tramo de 31 a 90 días, en función del riesgo cliente que se determine en cada momento.

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Gestores localizados en las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias de control y seguimiento de riesgos de clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): Los mismos analistas de admisión que tutelan firmas "carterizadas" (aquellas con más volumen de inversión) realizan el seguimiento de las mismas, ya que tienen un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

2.- Mora (90-150 días):

Son asuntos con antigüedad superior a 90 días e inferior a 150 días. En ésta fase coadyuvan en la gestión recuperatoria los siguientes actores:

Oficina: A través de las políticas objetivas e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad.



Sociedades Externas de Recuperación: son aquellas firmas especializadas que se encargan del proceso recuperatorio en este tramo de gestión, aplicando políticas y estrategias definidas por el Banco.

Gestores de Morosidad: A partir del riesgo cliente que se determina en cada momento, se asignan los clientes a sus carteras.

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Se trata de gestores de las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias del seguimiento del riesgo de los clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): El seguimiento de las firmas carterizadas (aquellas con más volumen de inversión) está encomendado a los mismos analistas de admisión que tutelan estas firmas, para un mayor conocimiento del cliente. Además existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

3.- Precontencioso y contencioso:

A los 150 días de antigüedad desde el incumplimiento, o con anterioridad si se ha producido su calificación por criterio, comienza esta fase que se gestiona de la siguiente forma:

Sociedades de Gestión Masiva: se trata de firmas especializadas en la gestión recuperatoria judicial y extrajudicial, que han sido designadas por el Banco, para el tramo de menos importe (actualmente riesgo cliente inferior a 50.000 Euros).

En la actualidad son tres proveedores que son tutelados por la División de Medios, en función de las políticas, estrategias y procedimientos definidos por el Área de Recuperaciones.

En cuanto a los expedientes de clientes con riesgo superior a la indicada cifra, éstos se asignan a gestores de recuperaciones, distribuidos por todas las territoriales y conformando las carteras que han de gestionar.

Realizada la gestión extrajudicial, de no dar resultado se procede a instar los correspondientes procedimientos judiciales en función de las características del título de crédito, tales como ejecución dineraria, hipotecario, ordinario, etc.

Sin perjuicio de los procedimientos que puedan ser instados en cada caso, la gestión judicial se compatibiliza con la gestión extrajudicial que ostenta cuatro finalidades:

- 1) **REGULARIZACIÓN:** Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales.
- 2) **REFINANCIACIÓN:** Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes.
- 3) **DACIÓN EN PAGO:** Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega el inmueble en pago de la deuda.

4) **PAGOS EN EFECTIVO:** Se admiten los pagos en efectivo con condonación parcial de la deuda, configurándose como otro instrumento para el caso de escasa solvencia económica.

Complementariamente, en esta fase contenciosa, siempre que no se produzca una solución anticipada como las anteriormente descritas, se procederá a la adjudicación judicial o subasta judicial de los bienes hipotecados o embargados.

Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles al Departamento de Inmuebles del Banco, cuyo procedimiento de gestión de inmuebles adjudicados es el siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:

1) Alta del inmueble

El inmueble debe llegar del Area de Negocio de Recuperaciones en proceso de inscripción registral. Se recibe el expediente con:

-Título de propiedad.

-Tasación de contencioso.

Se realiza la comprobación del importe del inmueble adjudicado en la información enviada por el Area de Negocio de Recuperaciones (Ficha de alta del inmueble), con la cuenta de contencioso y que el importe a cargar sea como máximo el 90% del valor de tasación.

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble.

2) Depuración Jurídica

Se revisa por parte de los letrados de Santander Global Facility (SGF) la situación jurídica del inmueble (título, cargas y posesión, fundamentalmente), para determinar si existen incidencias que impidan su venta.

3) Depuración Comercial

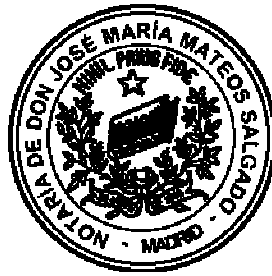
En caso de no existir problemas jurídicos (posesión principalmente), se realiza la depuración comercial del inmueble.

Los inmuebles se incorporan a la cartera de cada Delegado Comercial del Banco, que se distribuyen por zonas geográficas, iniciándose las gestiones encaminadas a la identificación y determinación de las características de la finca.

Para esto, el Agente Colaborador Externo (ACE) que es una Comercializadora con contrato con el Banco previo proceso de homologación, con presencia en la zona específica, realiza informe en el que constan datos concretos sobre la propiedad como superficie, aspecto externo y posibilidades de comercialización en la zona. El ACE realiza también una valoración del inmueble

4) Valoración de activos

La fijación definitiva del precio (precio de mercado propuesto vs valor contable del activo) se realiza en los correspondientes Comités con facultades suficientes, que son: 1) *el Comité Junior* presidido por el Director



de Inmuebles Adjudicados junto a todos los Delegados Comerciales del Banco y por encima de este, 2) el *Comité Senior* presidido por el Director de la Unidad de Activos Inmobiliarios, al que acude también el Director de Inmuebles Adjudicados para aprobar precios en los casos en los que no tenga facultades suficientes.

A los efectos de determinar el "precio de mercado" se utilizan valoraciones de terceros como son los valores de referencia que dan las entidades comercializadoras, para lo cual tienen en cuenta inmuebles de parecidas características de la zona y, en determinadas ocasiones, cualquiera de los Comités puede solicitar tasaciones actualizadas y también valoraciones de herramientas estadísticas.

Los precios fijados por los correspondientes Comités no son negociables por el cliente y pueden ser revisados cada 3 meses, orientando el precio conforme a las circunstancias del mercado o del Banco.

5) Comercialización

Los precios aprobados en los correspondientes Comités son publicados en la web corporativa.

El cliente tiene varios canales de entrada:

Comercializadora- El cliente que busca un inmueble visita la oficina de una comercializadora dónde le pueden "enseñar" viviendas del Banco.

Web corporativa- El cliente, interesado en un inmueble visto en la web deja sus datos. Desde la web transfieren los contactos a la comercializadora para intentar agendar una visita.

Intranet- Mismo trato que la web corporativa pero para empleados. Disponen de un descuento del 10%.

Colectivos- Mismo acceso que para empleados. Solo acuerdos con colectivos específicos

Call Center- El cliente ve el cartel en la vivienda y llama al Call-Center que transfiere los datos a la comercializadora para agendar una visita.

Sucursales de Banca Comercial- Actúan como prescriptores de operaciones. Generan oportunidades de venta que son atendidas por las comercializadoras.

6) Finalización de la venta

Una vez que el cliente toma la decisión de compra, se envía al Departamento de Prevención de Blanqueo de Capitales del Banco (PBC) a través de la Comercializadora, la documentación (reserva, formulario de PBC). Revisada la documentación y siendo esta conforme, se procede a retirar el inmueble de la web corporativa y se desencadenan los procedimientos para la escrituración de la operación (como en cualquier operación de venta de inmuebles).

El Banco ha habilitado un procedimiento para ofrecer financiación a estos clientes en condiciones especiales.

7) Baja del activo

Una vez realizada la firma de la escritura de compraventa, se envía copia de la misma para:

- Dar de baja el activo y contabilizar la venta.
- Proceder al pago de la comisión a la comercializadora que ha realizado la venta.

4.- Amortizados:

Una vez amortizados los contratos de un cliente por antigüedad, su gestión no sufre variación alguna, y se continúan las gestiones judiciales y extrajudiciales correspondientes.

No obstante lo anterior y si en un expediente se consideran agotadas las posibilidades de cobro por vía judicial, se procede a su baja en la cartera del gestor o letrado y se entrega para su gestión a sociedades externas de recuperación.

Estas sociedades externas de recuperación, son firmas especializadas en este segmento, con honorarios exclusivamente por comisión de éxito y que continuarán gestionando éstos expedientes hasta su prescripción legal. Durante este plazo las carteras rotan entre los distintos proveedores.

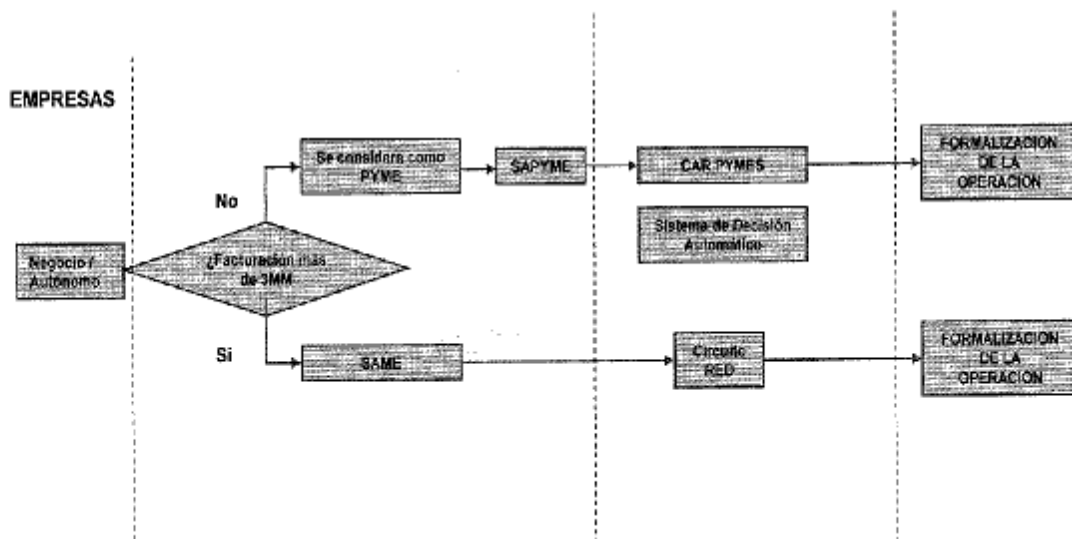
II. POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANESTO.

La última política de concesión aplicada por Banesto se prolongó hasta el 30 de abril de 2013, fecha en que Banesto fue absorbido por Santander, y no difiere sustancialmente de las anteriores políticas aplicadas a los activos originados por Banesto. A continuación se describe:

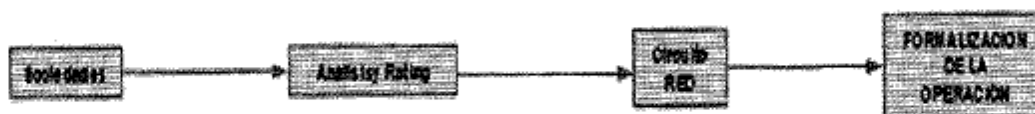
1. Proceso y Criterios de Formalización de Préstamos

Modelo Utilizado para la concesión de los Activos.

BANESTO cuenta con un sistema de análisis específico para cada tipología de cliente atendiendo a su tamaño: el Sistema de Análisis de Pequeñas Empresas y autónomos (SAPYME) el de Medianas Empresas (SAME), y el de Corporativa (SABAMA). Adicionalmente en función de su actividad hay dos sistemas específicos, el de Sector Agrario (SAGRA) y el de Promotores (SAPROMO).



Corporativa



C.A.R: Centro de Análisis de Riesgos.

Círculo RED: Es un circuito de delegación de atribuciones, aplicado a empresas de facturación > 3 MM. €.

1.1 Proceso de Admisión de Pequeñas Empresas

Se incluyen personas físicas (Autónomos) o jurídicas (Pymes) constituidas para el desarrollo de una actividad económica con ánimo de lucro y cuya facturación anual sea inferior a 3 millones de €.

Cuentan con una herramienta específica de Análisis SAPYME y su Admisión se realiza por el circuito denominado CAR de Pymes.

Excepciones:

- La PYME o autónomo que pertenece a un grupo de empresas cuya facturación global supere los 3 millones de euros.

Se entiende como grupo el conglomerado de empresas que dependen todas de una misma empresa matriz, porque ésta tiene una participación económica suficiente en su capital como para tomar las decisiones.

- Sociedades sin ánimo de lucro, instituciones religiosas, clubes integrados en ligas profesionales, sociedades anónimas deportivas, medios de comunicación y partidos políticos se analizarán por el circuito Red.
- Autónomos en la financiación de sus necesidades personales.
- Autónomos y personas jurídicas del Sector Primario que soliciten financiación para sus necesidades Profesionales y empresariales su circuito de Admisión será el CAR de Agro. Como herramienta específica de Análisis SAGRA ó SAPA, SACOOP.

El conocimiento del cliente se produce por dos vías:

1. De forma directa iniciando la relación con entrevistas, visitas, etc.
2. De forma indirecta: principalmente a través de los sistemas del Banco y externos: Sistema de Alarmas Internas y Externas (RAI, Asnef, procedimientos Judiciales) CIRBE, Registros...

Ambas informaciones deben contrastarse para confirmar la veracidad y coherencia de la información obtenida.

El SAPYME es la herramienta informática desarrollada por el Banco para analizar y valorar a las PYMES y obtener una visión integral de las mismas, tanto comercial como de riesgos. Por ello la información incorporada debe reflejar lo más fielmente posible la situación real del cliente. Está estructurado en dos grandes bloques, complementarios entre sí, suministrando conclusiones que deben contrastarse.

Es esencial la transmisión del conocimiento que tienen las oficinas sobre el cliente al Sistema de Análisis. La información volcada al Sistema debe ser de calidad contrastada, la norma General es que el CAR no pedirá documentación adicional.

- Cualitativo:

Este bloque recoge todos aquellos aspectos no cuantificables de la empresa. Se valoran aspectos tales como:

Descripción de la actividad, estabilidad en la actividad, experiencia en negocio/ actividad de la Empresa y sus accionistas, la capacidad de los gestores, gerencia y plantilla, adecuación de los medios al negocio, mercado y sector,



descripción de los accionistas y su patrimonio, apoyo de los socios a la Empresa.

- Cuantitativo:

Permite analizar especialmente todos los datos financieros que son necesarios para conocer la empresa. Debemos analizar la capacidad de reembolso, la liquidez y la solvencia, partiendo de la información económica presentada.

En muchas ocasiones, deberemos obtenerla por métodos deductivos: Investigación de sus actividades, capacidad de Ahorro del propietario y solvencia, adquisición de bienes y forma de adquirirlos (herencia o generación de beneficios del negocio).

- **Valoración Global del Cliente en Pymes.** La valoración global o rating del cliente es la combinación de dos tipos de valoración: manual y automática.

En el momento de la admisión la evaluación automática se combina con la evaluación manual del cliente, para así obtener una valoración final que denominaremos rating de la decisión.

Valoración Manual o rating es la opinión profesional y objetiva tanto del gestor del cliente como del analista sobre la capacidad actual y a medio plazo de la empresa para hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en mercado. El gestor de riesgos realiza una primera valoración que refleja en el SAPYME. Posteriormente el analista, tras el estudio del cliente-operación otorga un rating que se recoge en la aplicación de valoración.

Valoración Cualitativa: la empresa no es un ente aislado, está sujeta a numerosos factores dinámicos que le afectan o pueden afectar que reciben el nombre genérico de entorno.

Valoración Cuantitativa: el análisis debe estar orientado a determinar la salud financiera de la empresa. Se pueden calcular diversos ratios que tendrán una mínima utilidad si no están dirigidos a unas preocupaciones concretas y definidas a las que se pretende dar respuesta.

Valoración Automática, se construye a partir de modelos de puntuación, consecuencia del tratamiento estadístico de la información existente en los Sistemas del Banco. El resultado es una combinación de las variables más significativas, con sus ponderaciones, que permite dar una puntuación a cada cliente, y por tanto, poder ordenarlos por su calidad crediticia.

La formulación del Rating para las tipologías de PYMES personas jurídicas hace distinción entre las Microempresas, con facturación inferior a un millón de euros, y las Pequeñas Empresas (facturación entre 1 y 3 millones de euros), utilizando tres modelos para cada una de las tipologías.

Modelos: Información Financiera: Calculado en base a las Cuentas Anuales del Cliente. + Información Cualitativa: La información se recoge del sistema de análisis SAPYME relleno por el gestor de la oficina. + Información de Operativa: La información se recoge de los distintos Sistemas de Información interna de Banesto.

En el caso de clientes nuevos en el Banco solo actúan los Modelos Financieros y Cualitativos ya que no hay experiencia interna. En el caso de Clientes del Banco actúan los tres modelos para calcular la Valoración Automática.

o **La decisión en el circuito CAR de Pymes :**

StrategyWare es el gestor del proceso de admisión y motor de decisión para las solicitudes de riesgos de Pymes. Integra los elementos que permiten decidir automáticamente sobre una solicitud de operación en función de la Pérdida Esperada (PE) del Cliente.

Proceso:

- 1- Captura de Información por StrategyWare: Datos socioeconómicos introducidos en la oficina en el sistema de análisis SAPYME, los datos obtenidos de fuentes externas e internas del banco, Rating de los intervinientes en la operación, los datos sobre la operación propuesta, la Pérdida Esperada del Cliente.
- 2- La información es incorporada automáticamente por el sistema en un modelo parametrizado en el que se aplican reglas de aceptación y denegación pudiendo darse los siguientes casos en función de los resultados:
 - a. La operación cumple los parámetros de aprobación automáticos, en ese caso, la Oficina puede proceder a su aprobación.
 - b. La operación excede de los parámetros para su autorización en automático por lo que Strategyware sitúa la propuesta en el estamento decisor correspondiente en función de las facultades delegadas: Oficina /CE, CAR De Pymes.

Es obligación del Gestor contrastar antes de la concesión la información aportada por el cliente con la correspondiente documentación según normativa.

La misión del CAR es analizar y emitir un dictamen de las operaciones que le lleguen elevadas desde las Oficinas.

- Está formado por analistas especializados en cada uno de los segmentos.



- Homogeneiza la metodología para el tratamiento de clientes de acuerdo con la política de riesgos del Banco.

- Delegación de Atribuciones a Centros dependientes en Pymes

El desarrollo de las facultades dependerá de las Pérdidas Esperadas totales de los clientes. La aplicación de estas facultades se realizará siguiendo los criterios y porcentajes de financiación según las políticas del Banco. Estas facultades no son de aplicación para el segmento de No Residentes, y para Refinanciaciones, Clientes con alarmas graves, clientes con política FEVE y clientes sometidos a restricciones específicas.

La Unidad Territorial que tiene delegado máximo hasta 1 millón de euros podrá delegar sus facultades a sus centros dependientes (sean Unidades de Banca Minorista Centros de Empresa u Oficinas) para autorizar riesgos de las tipologías de clientes definidas para el circuito CAR de PYMES, por cliente o Grupo:

- (i) A Oficinas: en función de atribuciones delegadas, basadas en la Pérdida Esperada total del Cliente. (máx 1.000 eur de pérdida esperada).

Por encima de las Unidades Territoriales las propuestas son decididas en los distintos Comités de Servicios Centrales, establecidos también según distintos niveles de delegación.

1.2 Proceso de Admisión de Medianas Empresas

La tipología de clientes de la Red de Empresas se constituye por empresas con facturación superior a 3 millones de euros o pertenecientes a grupos con facturación superior a esa cifra.

Sus criterios básicos de gestión son:

- Atención especializada e individualizada: carterización de Riesgos en Gestores de Riesgos de Empresas (GRE's)
- Metodología y Herramienta específicas de análisis y valoración: SAME
- Admisión por Circuito Red
- Seguimiento permanente del cliente y revisión semestral

a) Conocimiento del cliente

Cada empresa cuenta con una doble carterización, pues integra la cartera de un Gestor Comercial y la de un Gestor de Riesgos de Empresas (GRE).

Es el primero quien, tras un preselección previa, recaba la información necesaria para el conocimiento del cliente, bien de forma directa (visita, entrevista...), bien de forma indirecta (sistemas internos, informes externos, alarmas internas y externas (RAI, Asnef, procedimientos judiciales...) CIRBE, consultas a registros...).

El GRE, como analista de riesgos, traslada toda la información obtenida al Sistema de Análisis de Medianas Empresas (SAME), que es la herramienta de análisis y valoración que el Banco tiene establecida para obtener una visión integral de las mismas. Esta herramienta permite obtener un conocimiento detallado del cliente así como asignar una valoración o rating que permite calibrar el perfil de riesgos del mismo.

El SAME recoge de forma ordenada y sistematizada, y sujeta a valoración (rating) por parte del GRE toda la información obtenida, estructurada en dos apartados:

- información cualitativa del cliente (datos generales, accionariado, equipo directivo, plantilla, empresas vinculadas, instalaciones, compras-proveedores, ventas-clientes, mercado, endeudamiento bancario, planes de inversión y señales de alerta); e
- información cuantitativa (períodos de cobro y pago, utilización de líneas bancarias, cuentas anuales, principales ratios).

b) La Valoración o RATING

La valoración es la herramienta que viene a sintetizar el conocimiento adquirido de un cliente, y es determinante en los procesos de decisión a la hora de definir el volumen de riesgo a asumir y el precio a asignar a dicho riesgo.

El Rating supone la asignación de una puntuación que varía entre 10 (valoración más baja) y 90 (valoración más alta), a cada uno de los seis apartados que se analizan y desarrollan en el SAME (3 cualitativos y 3 cuantitativos). El rating o valoración final es el resultado de la media aritmética de la puntuación adjudicada a cada uno de ellos, y supone el resumen o síntesis del análisis realizado y desarrollado a lo largo del SAME. Supone valoración sobre la capacidad actual y a medio plazo del cliente de hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en el mercado.

A modo de resumen, los aspectos sujetos a valoración son los siguientes:

- Valoración cualitativa: Es la clasificación del cliente sobre su proceso de negocio y su entorno competitivo, en él se analizan las siguientes variables:



1. Producto / Demanda / Mercado: Define la situación y perspectivas futuras del negocio basada en el entorno donde la empresa compete y opera, la posición relativa de mercado y ventajas competitivas de la propia empresa.
2. Accionistas / Gerencia: Esto es, todos los antecedentes relevantes respecto de los accionistas, empresas vinculadas o participadas, vinculación de los accionistas con otras sociedades, gestión y experiencia de la Gerencia, composición y estabilidad de la plantilla, etc.
3. Acceso al Crédito: En este área se evalúa la capacidad de la empresa para obtener fondos por sí misma del sistema financiero y en su caso del mercado de capitales que permitan a la compañía un desenvolvimiento financiero normal, que le asegure poder afrontar las inversiones necesarias, tanto en capital fijo como en capital circulante.

- Valoración Cuantitativa: Calificación del cliente sobre su situación económico-financiera, utilizando como información base las Cuentas Anuales del cliente. Se analizan y valoran las siguientes variables:

1. Beneficio / Rentabilidad del Negocio: Se valora la capacidad de la empresa para, en el futuro, obtener rentabilidad en sus operaciones, por lo que se analizan las expectativas de crecimiento futuro de beneficio.
2. Generación de recursos (Capacidad de pago de las deudas).
3. Solvencia: Se evalúa la capacidad genérica de la empresa para mantenerse en el negocio a medio y largo plazo conservando su posicionamiento competitivo y adecuados niveles de rentabilidad y generación de fondos, en la medida que pueda autofinanciar su actividad.

c) Propuesta y Sanción

Tras el análisis realizado y las conclusiones obtenidas, el gestor comercial podrá ya elaborar la propuesta de riesgos correspondiente que, una vez documentada y analizada, podrá ser decidida en el propio Centro de Empresas, siempre que el cliente en cuestión corresponda, por volumen de riesgo, a su ámbito de delegación. De no ser así, la propuesta se eleva para obtener su sanción en el ámbito que corresponda: Dirección Territorial o Unidades de Riesgos de Servicios Centrales.

El Sistema de Atribuciones delegadas establecido por Banesto tiene su ámbito de decisión más bajo a nivel de Centro de Empresas, con delegación de

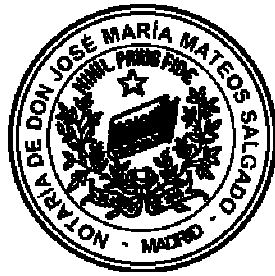
hasta 1,5 millones de euros por cliente / grupo y en función de tipologías de producto y plazo.

El siguiente nivel de delegación llega a la Dirección Territorial, que cuenta con atribuciones hasta 6 millones de euros por cliente/grupo y en función también de tipologías de producto y plazo.

Por encima de ese nivel, las propuestas son decididas en los distintos comités de Servicios Centrales, establecidos también según diferentes niveles de delegación.

III.- POLITICA DE CONCESION DE BANIF

Banif que fué absorbido por Santander el 30 de abril de 2013, ha seguido siempre la política de concesión de Santander.



Anexo VIII
Copia de las cartas de
calificaciones provisionales

MOODY'S

INVESTORS SERVICE

Moody's Investors Service
España, S.A.
Príncipe de Vergara, 131, 6º
Planta. 28002 Madrid
www.moody's.com

Madrid, 30 de Noviembre de 2015

D. Ignacio Ortega
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., SA
Ciudad Grupo Santander
Avda. de Cantabria sin
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Re: FT PYMES SANTANDER 12 (Fecha de Vencimiento Legal: 16/12/2058)

Estimado señor/a:

En respuesta a su petición, hemos revisado y analizado la información financiera y de otra índole que se nos ha proporcionado en relación con los valores abajo referidos, con el fin de calificarlos.

Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") ha asignado las siguientes calificaciones provisionales:

- (P) Aa2 (sf) para los bonos de la Serie A (2.100.000.000 €)
- (P) Caa1 (sf) para los bonos de la Serie B (700.000.000 €)
- (P) Ca (sf) para los bonos de la Serie C (140.000.000 €)

Moody's asigna calificaciones provisionales cuando la asignación de una calificación definitiva está sujeta a la realización de ciertas contingencias, si bien es altamente probable que la calificación provisional devenga definitiva una vez que se hayan recibido todos los documentos o después de que se emita una obligación en el mercado. Una vez revisadas las versiones finales de los documentos y de las opiniones legales, Moody's procurará asignar una calificación definitiva a la operación. La calificación definitiva puede diferir de la provisional.

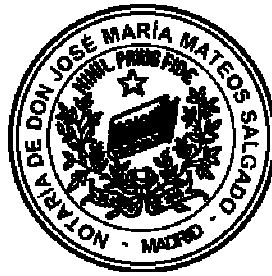
Según se describe en Moody's Rating Symbols & Definitions, disponible en www.moody's.com, las calificaciones a largo plazo de Moody's reflejan la probabilidad de default respecto a la promesa de pagos establecida contractualmente y la pérdida financiera esperada sufrida en caso de default.

El seguimiento que Moody's realiza de la calificación depende de la adecuada recepción de toda la información relevante, financiera o de otra índole, remitida por el emisor o sus agentes. Si esta información no fuera remitida a tiempo, este retraso podría causar la retirada de la calificación.

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas pueden ser revisadas o retiradas por Moody's en cualquier momento, sin necesidad de previa notificación y con absoluta discrecionalidad por parte de Moody's. Para consultar la calificación más reciente, por favor, visite www.moody's.com.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's representan las opiniones actuales de Moody's respecto del riesgo crediticio, compromisos de crédito o deuda y valores asimilables a deuda de cada entidad analizada, y no suponen la exposición de hechos presentes o pasados. Las calificaciones crediticias de Moody's evalúan únicamente el riesgo de crédito, sin tomar en consideración elementos de riesgo distintos de éste, incluyendo sin limitación, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios. Dichos riesgos distintos del crediticio pueden producir un impacto significativo en la rentabilidad

MOODY'S INVESTORS SERVICE
Príncipe de Vergara, 131 - 6ª Planta
28002 Madrid
CIF: A60448475



Las calificaciones de Moody's no son, ni proporcionan, consejos de inversión o recomendaciones de compra, venta o mantenimiento de cualesquiera valores. Moody's emite sus calificaciones entendiendo que cada inversor realizará su propia evaluación de cada valor cuya compra, mantenimiento o venta esté considerando.

Moody's adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar sus calificaciones sea de suficiente calidad y proceda de fuentes que Moody's considera fiables, incluyendo, cuando sea conveniente, terceras independientes. No obstante, Moody's no es un auditor y no puede en ningún caso verificar o validar de forma independiente la información que recibe en el proceso de calificación. Moody's no será responsable, bajo ninguna circunstancia, ante ninguna persona ni entidad por: (a) cualquier pérdida o daño que tenga como causa o resultado, o esté relacionado en todo o en parte con cualquier error (negligente o no) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's o de cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o agentes, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información; o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, emergente, indemnizatorio o fortuito (incluido, sin limitación, el lucro cesante), que resulte del uso o de la incapacidad de usar tal información, aún cuando Moody's hubiera sido previamente advertido de la posibilidad de que tales daños se produjesen.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's y usted, ni entre Moody's y otros receptores de la calificación. Moody's no ha prestado su consentimiento ni lo prestará, a ser considerado como un "experto" según las leyes reguladoras del mercado de valores aplicables, incluyendo, entre otras, la Sección 7 de la *Securities Act* de los Estados Unidos de América de 1933.

Esta carta es estrictamente confidencial y no debe revelar su contenido a ninguna persona, salvo: (i) a su abogado, actuando como tal; (ii) a sus otros agentes autorizados, actuando en el ejercicio de su profesión, que además hayan celebrado acuerdos de confidencialidad con Moody's, en los términos remitidos por Moody's; (iii) por imperativo legal o reglamentario; o (iv) con el previo consentimiento por escrito de Moody's, en cuyo caso Moody's se reserva el derecho a imponer condiciones a la prestación de dicho consentimiento, tales como requerir que usted solo revele el contenido de esta carta en su integridad y/o requerir a cualquier tercero que celebre un acuerdo de confidencialidad con Moody's en los términos remitidos por Moody's.

Moody's Investors Service España S.A.
Príncipe de Vergara, 131
28002 Madrid
CIF: A80448475

Moody's Investors Service España S.A

30 de Noviembre de 2015



Insight beyond the rating.

Ignacio Ortega Gavara
Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander Edificio Encinar, 2ª Planta
Avd. Cantabria sn
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
ESPAÑA

1 Minster Court
10th Floor
Mincing Lane
London EC3R 7AA
TEL +44 (0)20 7855 6600
FAX +44 (0)20 337 5229
www.dbrs.com

Re: Fondo de Titulización PYMES Santander 12

Estimado Sr. Ortega

DBRS Ratings Limited ("DBRS") ha asignado las siguientes calificaciones para el Fondo de Titulización PYMES Santander 12:

Clase	Importe (EUR)	Tipo de Calificación	Calificación
Serie A	2.100.000.000	Provisional	A (low) (sf)
Serie B	700.000.000	Provisional	CCC (low) (sf)
Serie C	140.000.000	Provisional	C (sf)

DBRS ha asignado las calificaciones descritas para los valores mencionados.

La calificación de los Bonos de la Serie A descritos anteriormente constituye una opinión acerca del pago puntual de intereses y el pago de principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal de conformidad con los documentos de la operación.

Las calificaciones de los Bonos de la Serie B y de la Serie C descritos anteriormente constituyen una opinión acerca del pago de intereses y el pago de principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal de conformidad con los documentos de la operación.

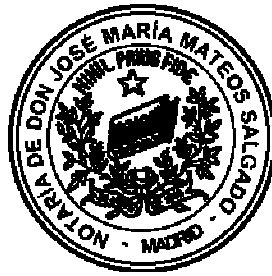
Las calificaciones están basadas en los documentos y la información facilitada por Fondo de Titulización PYMES Santander 12 y Banco Santander, S.A. a DBRS.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para adquirir, vender o conservar un valor. Las calificaciones otorgadas por DBRS no constituyen ninguna autorización de DBRS para utilizar su nombre como experto en conexión con documentos que deban inscribirse en cualquier registro. Las calificaciones están basadas en la información y documentos facilitados a DBRS hasta la fecha y los mismos están sujetos a la revisión completa y satisfactoria de toda la documentación en relación con los valores ofertados. La información sobre la cual DBRS basa sus calificaciones e informes es obtenida por DBRS de fuentes que DBRS considera precisas, veraces y fiables. DBRS no audita la información recibida durante el proceso de calificación, ya que no puede verificar de manera independiente esa información. El alcance de cualquier investigación fáctica o verificación independiente depende de hechos y circunstancias.

El mantenimiento de las calificaciones otorgadas está sujeto al suministro de información periódica suficiente a DBRS a los efectos de realizar un seguimiento del comportamiento del Emisor.

Copyright © 2015, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (collectively, DBRS). All rights reserved. The information upon which DBRS ratings and reports are based is obtained by DBRS from sources DBRS believes to be accurate and reliable. DBRS does not audit the information it receives in connection with the rating process, and it does not and cannot independently verify that information in every instance. The extent of any factual investigation or independent verification depends on facts and circumstances. DBRS ratings, reports and any other information provided by DBRS are provided "as is" and without representation or warranty of any kind. DBRS hereby disclaims any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS or its directors, officers, employees, independent contractors, agents and representatives (collectively, DBRS Representatives) be liable (1) for any inaccuracy, delay, loss of data, interruption in service, error or omission or for any damages resulting therefrom, or (2) for any direct, indirect, incidental, special, compensatory or consequential damages arising from any use of ratings and rating reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS or any DBRS Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. Ratings and other opinions issued by DBRS are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact as to credit worthiness or recommendations to purchase, sell or hold any securities. A report providing a DBRS rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. DBRS receives compensation for its rating activities from issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities for assigning ratings and from subscribers to its website. DBRS is not responsible for the content or operation of third party websites accessed through hypertext or other computer links and DBRS shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS. ALL DBRS RATINGS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT <http://www.dbrs.com/about/disclaimer>. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS RATINGS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON <http://www.dbrs.com>.

DBRS Ratings Limited
Registered in England and Wales No. 7139960



30 de Noviembre de 2015



Insight beyond the rating.

Ignacio Ortega Gavara
Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander Edificio Encinar, 2ª Planta
Avd. Cantabria sn
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
ESPAÑA

11th Floor
10th Floor
Mincing Lane
London EC3N 2AA
TEL +44 (0)20 7865 6600
FAX +44 (0)20 757 5119
www.dbrs.com

Re: Fondo de Titulización PYMES Santander 12

Por favor consulten la sección de escalas de calificación ("Rating Scales") y la sección de exoneración de responsabilidad ("Disclaimer") de nuestra página web en www.dbrs.com donde encontrarán una descripción de nuestras escalas de calificación y el alcance de nuestras opiniones.

Atentamente,
DBRS Ratings Limited

Carlos Silva
Senior Vice President
+44 (0)20 7855 6604

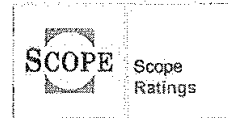
Signed on behalf of:
Jerry van Koolbergen, Managing Director, +1 (212) 806-4260

Copyright © 2015, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (collectively, DBRS). All rights reserved. The information upon which DBRS ratings and reports are based is obtained by DBRS from sources DBRS believes to be accurate and reliable. DBRS does not audit the information it receives in connection with the rating process, and it does not and cannot independently verify that information in every instance. The extent of any factual investigation or independent verification depends on facts and circumstances. DBRS ratings, reports and any other information provided by DBRS are provided "as is" and without representation or warranty of any kind. DBRS hereby disclaims any representation, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS or its directors, officers, employees, independent contractors, agents and representatives (collectively, DBRS Representatives) be liable (1) for any inaccuracy, delay, loss of data, interruption in service, error or omission or for any damages resulting therefrom, or (2) for any direct, indirect, incidental, special, consequential or consequential damages arising from any use of ratings and rating reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS or any DBRS Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. Ratings and other opinions issued by DBRS are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact, as to credit worthiness or recommendations to purchase, sell or hold any securities. A report providing a DBRS rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembly, verbal and presented to investors by the issuer and to agents in connection with the sale of the securities. DBRS receives compensation for its rating activities from issuers, investors, servicers and/or underwriters of debt securities for assigning ratings and from subscribers to its website. DBRS is not responsible for the content or operation of third party websites accessed through hypertext or other computer links and DBRS shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS. ALL DBRS RATINGS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT <http://www.dbrs.com/about/disclaimer>. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS RATINGS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON <http://www.dbrs.com>.

DBRS Ratings Limited
Registered in England and Wales No. 7139960

Scope Ratings AG // Lennéstraße 5 // D-10785 Berlin

Santander de Titulización, SGFT. S.A.
María José Olmedilla
Edificio Encinar, planta 2º
Avda. de Cantabria sn
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
Spain



Scope Ratings AG
Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Phone: +49 (0) 30 / 27 891-0
Fax: +49 (0) 30 / 27 891-100

Executive Board:
Torsten Hinrichs (CEO)
Dr. Stefan Bund

Chairman of Supervisory Board:
Florian Schoeller

Commerzbank AG
IBAN DE31 6408 0014 0313 6449 00
BIC DRESDEFF640

District Court:
HRB 161306 B
VAT No.:
DE222618588

www.scooperatings.com

ASIGNACIÓN DE CALIFICACIONES PRELIMINARES

Berlin, 30.11.2015

Estimados señores:

Les informamos que en respuesta a su solicitud, Scope Ratings AG (Scope) ha asignado las siguientes nuevas calificaciones preliminares públicas y de largo plazo a los bonos de titulización emitidos por **FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 12** (la Transacción) con **Fecha Vencimiento Legal el 16 de diciembre de 2058**:

Serie A (ISIN tbd), EUR 2,100.0m, vencimiento 16/12/2058: **(P) AAA_{SF}**

Serie B (ISIN tbd), EUR 700.0m, vencimiento 16/12/2058: **(P) B+_{SF}**

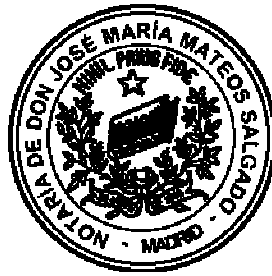
Serie C (ISIN tbd), EUR 140.0m, vencimiento 16/12/2058: **(P) C_{SF}**

Las calificaciones de crédito preliminares asignadas por Scope a los bonos de titulización constituyen una opinión prospectiva sobre el riesgo de crédito relativo de dichos instrumentos. Las calificaciones preliminares reflejan la pérdida esperada asociada a los pagos contractualmente prometidos por el instrumento en una fecha de pago concreta o a la Fecha de Vencimiento Legal de la Transacción. Las calificaciones preliminares incorporan por lo tanto la probabilidad de un incumplimiento de dichos pagos y la severidad de la pérdida esperada asociada a tales incumplimientos. Scope puede limitar la máxima calificación alcanzable por un instrumento si la frecuencia de impago es alta, incluso cuando la pérdida esperada es baja.

Los siguientes eventos son considerados por Scope como incumplimientos de pago de un bono de titulización: i) la falta de pago del interés o principal vencido y pagadero conforme a los términos y condiciones que afectan al bono; o ii) la reestructuración o recompra del bono con el objeto de evitar un incumplimiento de pago, que en última instancia resulten en una pérdida económica para el inversor; o iii) un evento de default definido por los términos y condiciones del bono que resulte en la ejecución de cualquier prenda o garantía.

Las calificaciones de largo plazo de Scope se expresan en una escala de AAA a D, con subcategorías señaladas con "+" y "." para las calificaciones de AA a B,

A handwritten signature in black ink, appearing to be the initials "JF".



inclusivo, resultando en 20 niveles de calificación. Las calificaciones de AAA a BBB se consideran de grado de inversión, mientras que las calificaciones de BB a D se consideran de grado especulativo.

Scope utiliza su escala de calificación de corto plazo para calificar instrumentos con vencimientos a 13 meses o menos del momento de análisis. Las calificaciones de corto plazo se expresan en una escala de S-1+ a S-4 (siendo S-1+ la máxima calificación de corto plazo) y son aplicables a instrumentos con vencimientos iniciales a 13 meses o menos de la fecha de emisión.

Scope aplica el sufijo "SF" a los bonos de titulización de acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo. La definición completa y actualizada de las calificaciones para instrumentos de finanzas estructuradas puede encontrarse en <http://www.scooperatings.com/governance-and-policies/rating-governance/rating-definitions-structured-finance>.

Las calificaciones preliminares están sujetas a la recepción por Scope de copias conformes de todos los documentos y opiniones legales en CD-ROM, papel o por medios electrónicos, y en una forma satisfactoria para Scope, en el plazo de 30 días desde la fecha de esta carta. Las calificaciones preliminares estarán sujetas a revisión y confirmación en calificaciones definitivas en la fecha de constitución o hasta 1 día antes de dicha fecha y tras analizar la cartera final a titularizar.

Scope interviene como agencia de calificación de los Bonos. Scope es una agencia de calificación crediticia con domicilio social en Lennéstraße 5, 10785 Berlín, Alemania.

Scope ha sido inscrita y autorizada por European Securities and Markets Authority ("ESMA") con fecha 24 de mayo de 2011 (<http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>) como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1080/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia.

Guillaume Jolivet
Managing Director - Head of Structured Finance

Advertencias importantes

Datos de acuerdo con el reglamento (CE) n.º 1060/2009 sobre las agencias de calificación crediticia en la versión de los reglamentos de modificación (UE) n.º 513/2011 y (UE) n.º 462/2013

Responsabilidad

El responsable de la difusión del presente análisis financiero es Scope Ratings AG, Berlín, juzgado municipal de Berlín (Charlottenburg) HRB 161306 B, Executive Board: Torsten Hinrichs (CEO), Dr. Stefan Bund.

Las calificaciones preliminares han sido preparadas por Sebastian Dietzsch, Analista principal. La persona responsable de la aprobación en comité de las calificaciones preliminares es Guillaume Jolivet, Presidente del Comité.

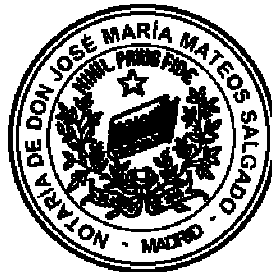
Historial de calificación

Las calificaciones preliminares se refieren a un instrumento financiero de nueva emisión al que Scope asigna calificaciones preliminares por vez primera.

Datos sobre intereses y conflictos de intereses

Las calificaciones preliminares han sido creadas de forma independiente por Scope Ratings AG pero a título oneroso por encargo de la sociedad gestora de la Transacción.

En el momento del análisis no existen participaciones de Scope o de sus sociedades vinculadas en el objeto de las calificaciones preliminares ni en empresas vinculadas directa o indirectamente con el objeto de las calificaciones preliminares. Tampoco existen participaciones del objeto de las calificaciones preliminares ni de empresas vinculadas directa o indirectamente con el objeto de las calificaciones preliminares en Scope Ratings AG ni en ninguna de sus sociedades vinculadas. La agencia de calificación, los analistas de calificación que participan en la presente calificación y todas las demás personas que en este caso toman parte en la emisión de las calificaciones preliminares y/o en su aprobación no participan directa ni indirectamente en la propiedad del objeto de calificación ni en terceros vinculados. Sin perjuicio de esto, la posible participación por parte de las personas arriba mencionadas en organismos de inversión colectiva diversificada, incluidos los fondos gestionados, como los fondos de pensiones y los seguros de vida, está permitida de acuerdo con el reglamento de calificación de la UE (CE) n.º 1060/2009. Ni Scope Ratings AG ni sus sociedades vinculadas están involucradas en la mediación ni en la venta de productos de inversiones de capital. En general, existe la posibilidad de que haya relaciones de parentesco entre personas de Scope Ratings AG y el objeto de calificación, aunque las personas con las que pudiera surgir un conflicto de intereses con motivo de una relación de parentesco u otra relación cercana no participarán en la creación ni aprobación de una calificación.



Fuentes esenciales de las calificaciones preliminares

- Folleto y Contratos
- Información de añadas de morosidad y recuperación
- Información línea a línea de la cartera preliminar
- Opinión Legal

Scope considera satisfactoria la calidad de la información disponible sobre la Transacción. Scope ha acreditado la fiabilidad de las fuentes antes de utilizarlas siempre que ha sido posible, pero no ha comprobado de forma independiente todos los datos mencionados en las fuentes.

Revisión de las calificaciones preliminares por la entidad calificada, previa publicación

Antes de la publicación, la entidad calificada tuvo la oportunidad de revisar las calificaciones preliminares y los drivers de calificación, que incluyen los principales fundamentos de las calificaciones preliminares. La entidad calificada posteriormente contó con al menos un día laboral completo para señalar cualquier error de hecho, o apelar la decisión de calificación y entregar información adicional relevante. Como consecuencia de esta revisión, las calificaciones preliminares no fueron modificadas.

Metodología

La metodología aplicada para la asignación de las calificaciones preliminares de la Transacción es "SME CLO Rating Methodology", que se encuentra disponible en www.scopeatings.com.

Las tasas históricas de incumplimiento de las calificaciones asignadas por Scope se pueden consultar en la plataforma central (CEREP) de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA, por sus siglas en Inglés):

<http://cerp.esma.europa.eu/cerp-web/statistics/defaults.xhtml>. En los documentos sobre metodologías del sitio web de la agencia de calificación se puede encontrar información sobre las tasas de incumplimiento de las calificaciones de Scope, definiciones de las notaciones de las calificaciones e información sobre los componentes analíticos de una calificación.

Condiciones de uso / Exención de responsabilidad

© 2015 Scope Corporation AG y todas sus filiales, incluidas Scope Ratings AG, Scope Analysis GmbH y Scope Capital Services GmbH (colectivamente, Scope). Todos los derechos reservados. La información y los datos en que se apoyan las calificaciones, los informes y las opiniones de calificación, así como la investigación relacionada y las opiniones de crédito de Scope surgen de fuentes que Scope considera fiables y precisas. No obstante, Scope no puede verificar de forma independiente la fiabilidad y precisión de la información y de los datos. Las calificaciones, los informes de calificación, las opiniones de calificación o la investigación relacionada y las opiniones de crédito de Scope se proporcionan «tal cual» sin ningún tipo de representación o garantía. Ni Scope ni sus directores, directivos, empleados y otros representantes asumirán bajo ningún concepto responsabilidad alguna ante terceros por daños directos, indirectos, fortuitos o de cualquier otro tipo, por gastos de cualquier índole o por pérdidas ocasionadas por el uso de calificaciones, informes y opiniones de calificación, investigación

relacionada u opiniones de crédito de Scope. Las calificaciones y otras opiniones de crédito relacionadas emitidas por Scope son y deben ser vistas por cualquier parte como opiniones sobre el riesgo de crédito relativo y no como una declaración de hecho o recomendación para comprar, conservar o vender valores. Los resultados pasados no predicen necesariamente los futuros. Los informes emitidos por Scope no son folletos ni documentos similares relacionados con un instrumento de deuda o una entidad emisora. Scope emite calificaciones crediticias e investigación y opiniones relacionadas con el entendimiento y la suposición de que las partes que las utilizarán valorarán independientemente la idoneidad de cada valor para realizar inversiones o transacciones. Las calificaciones crediticias de Scope abordan el riesgo de crédito relativo y no otros riesgos como el de mercado, liquidez, legalidad o volatilidad. La información y los datos aquí incluidos están protegidos por los derechos de autor y otras leyes. Para reproducir, transmitir, transferir, difundir, traducir, revender o almacenar la información y los datos aquí incluidos para su uso subsiguiente con alguno de los fines mencionados, póngase en contacto con Scope Ratings AG, Lennéstraße 5, D-10785 Berlín (Alemania).

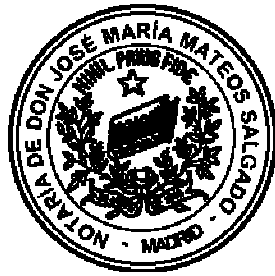
Autoridad Competente de Supervisión

European Securities and Markets Authority (ESMA)
CS 60747; 103 rue de Grenelle; 75345 Paris Cedex 07, Francia

Información de Contacto

Analista:	Sebastian Dietzsch	s.dietzsch@scoperatings.com
Responsable:	Guillaume Jolivet	g.jolivet@scoperatings.com
Prensa:	André Fischer	a.fischer@scoperatings.com
Teléfono:	+49-30-27891-150	





Anexo IX

Glosario de Definiciones

DEFINICIONES

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

“Activos”: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidos por Santander, Banesto y Banif y que son objeto de cesión al Fondo.

“Activos Fallidos”: Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.

“Activos Morosos”: Significa los Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos conforme a la definición anterior.

“Activos No Fallidos”: Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

“Administrador”: Significa Banco Santander, S.A. (o cualquier otra entidad que le sustituya) en calidad de administrador, según sea el caso, de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, Préstamos no Hipotecarios o Líneas de Crédito, en este último caso, en virtud de la delegación realizada a su favor por parte de la Sociedad Gestora.

“Administrador de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito”: Significa Banco Santander, S.A. en virtud de la delegación realizada en su favor por parte de la Sociedad Gestora, entidad responsable de la administración y gestión de los activos agrupados en el Fondo de Titulización, PYMES Santander 12, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 de la Ley 5/2015, salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta. La citada delegación se realizará mediante el otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo.

“Agencias de Calificación”: Significa Moody’s, DBRS y Scope.

“Agente de Pagos”: Significa Banco Santander, S.A. (o cualquier otra entidad que le sustituya).

“AIAF”: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

“Amortización Anticipada”: Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro.

“Banesto”: Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander con fecha 30 de abril de 2013.

“Banco”: Significa Banco Santander, S.A.

“Banif”: Significa Banco Banif, S.A., que fue absorbido por Santander con fecha 30 de abril de 2013.

“Bonos”: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

“Cantidad Devengada para Amortización”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

“Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.



"Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito": Significa los saldos dispuestos por parte de los Deudores de cada Línea de Crédito a una determinada fecha.

"Cedente": Significa Banco Santander, S.A.

"Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTH": Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.1.b) del Módulo Adicional.

"CET": Significa "Central European Time".

"Circular 2/2009": Significa la Circular de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

"CNMV": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"Contrato de Dirección y Agencia de Pagos": Significa el contrato de dirección y agencia de pagos a suscribir entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y (ii) Santander, como Entidad Directora y Agente de Pagos del Fondo.

"Contrato de Línea de Liquidez": Significa el contrato de línea de liquidez que suscribirán la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente.

"Contrato de Préstamo Subordinado": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS MIL EUROS (700.000€) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses)": Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Intereses a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Intereses.

"Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería)": 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 el Cedente, en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

"Contrato de Suscripción": Significa el contrato de suscripción de los Bonos entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y (ii) Santander, como Entidad Suscriptora íntegramente de los Bonos de cada una de las Series.

"Cuenta de Intereses": Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses).

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería).

"DBRS": Significa DBRS Ratings Limited.

"Deudores": Significa las pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, a las que el Cedente ha concedido los Préstamos y Líneas de Crédito 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 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 3 de diciembre de 2015.

"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización PYMES SANTANDER 12, cesión de Activos y emisión de Bonos de Titulización.

"EURIBOR": Significa *"Euro Interbank Borrowing Offered Rate"*.

"Excedidos": Significa cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la Fecha de Constitución sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%).

"Fecha de Constitución": Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 10 de diciembre de 2015.

"Fecha de Desembolso": Significa el día 14 de diciembre de 2015, hasta las trece horas treinta minutos (13:30).

"Fecha de Vencimiento Final del Fondo": Significa el 16 de diciembre de 2058, la primera Fecha de Pago de los bonos inmediatamente posterior a la última fecha de vencimiento de los Préstamos o, si ese no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior salvo que ocurra algunos de los supuestos relativos a la extensión del plazo previstos en el apartado 3.7.1 (8) del Módulo Adicional.

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 16 de diciembre de 2058 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fechas de Determinación": Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Pago": Significa los días 16 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

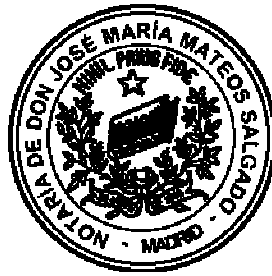
"Folleto": Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el glosario de definiciones.

"Fondo" o "Emisor": Significa Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 12.

"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 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles": Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Intereses, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional, 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.

"Fondos Disponibles para Amortización": Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos



Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

"Fondos Disponibles para Liquidación": Significa:

- a) Los Fondos Disponibles; y
- b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

"Iberclear": Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

"I.V.A.": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 2/1981": Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

"Ley 27/2014": Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

"Ley 37/1992": Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 11/2015": Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

"Ley 5/2015": Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

"Ley 25/2015": Significa Ley 25/2015, de 28 de julio, de Mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

"Ley de Enjuiciamiento Civil": Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

"Ley Hipotecaria": Significa la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (según su redacción vigente).

"Ley de Sociedades de Capital": Significa el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

"Línea de Liquidez": Significa la línea de liquidez de carácter mercantil a la que se refiere el apartado 3.4.3.b del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que el Cedente otorga mediante a través de la suscripción del contrato de línea de liquidez, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, con la finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen de manera simultánea al Fondo, con carácter diario, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez.

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

situación de impago, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda.

“Liquitación Anticipada”: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 16 de diciembre de 2058 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“Módulo Adicional”: Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 3 de diciembre de 2015.

“Momento de Fijación de Tipo”: Significa el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET 2 (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

“Moody’s”: Significa Moody’s Investors Service España, S.A.

“Nivel Requerido del Fondo de Reserva”: Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.

“Nota de Valores”: Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha de 3 de diciembre de 2015 y que forma parte del Folleto.

“Orden EHA/3537/2005”: Significa 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.

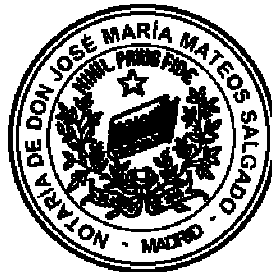
“Parte Ordinaria”: Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero sesenta y cinco por ciento (0,65%), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

“Parte Extraordinaria”: Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

“Períodos de Determinación”: Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación previa a la primera Fecha de Pago.

“Períodos de Devengo de Interés”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (14 de diciembre de 2015) y la Primera Fecha de Pago (16 de marzo de 2016).

“Período de Suscripción”: Significa el 14 de diciembre de 2015, desde las nueve (9:00) hasta las doce (12:00) del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.



"Política de Concesión": Significa la política de concesión de créditos del Cedente referida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, que se incorporará asimismo en la Escritura de Constitución.

"Préstamo Subordinado": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS MIL EUROS (700.000€), a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Préstamos": Significa, conjuntamente, los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios.

"Préstamos Hipotecarios": Significa los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Asimismo los préstamos o Líneas de Crédito cuya finalidad es la reestructuración no provienen de operaciones que se encuentren en situación de impago, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda.

"Préstamos No Hipotecarios": Significa los préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Asimismo los préstamos o Líneas de Crédito cuya finalidad es la reestructuración no provienen de operaciones que se encuentren en situación de impago, correspondiendo únicamente a operaciones de reunificación de deuda.

"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 1514/2007": Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General Contable.

"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 1/1993": Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

"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.

“Real Decreto-Ley 6/2012”: Significa Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

“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 Hipotecario”: Significa el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947.

“Reglamento Interno de Conducta”: Significa el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora de 20 de junio de 1995, regulador de la actuación de los órganos de administración, empleados y representantes de la Sociedad Gestora en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, el cual fue derogado por el vigente Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que ha sido comunicado a la CNMV el 11 de septiembre de 1995.

“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

“Saldo Vivo de los Activos” o **“Saldo Vivo”**: Significa, a una fecha, las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha.

“Saldo Vivo de los Activos Morosos”: Significa las cantidades de principal pendientes de vencimiento de los Activos Morosos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos Morosos.

“Saldo Vivo de los Activos No Fallidos”: Significa, a una fecha, las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento, de los Activos No Fallidos.

“Santander”: Significa Banco Santander, S.A.

“Scope”: Significa Scope Ratings AG.

“Serie”: Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

“Serie A”: Significa la Serie con un importe nominal total de DOS MIL CIENTOS MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 €), está constituida por VEINTIÚN MIL (21.000) Bonos de CIENTOS MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

“Serie B”: Significa la Serie con un importe nominal total de SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (700.000.000 €), está constituida por SIETE MIL (7.000) Bonos de CIENTOS MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

“Serie C”: Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO CUARENTA MILLONES DE EUROS (140.000.000 €), está constituida por MIL CUATROCIENTOS (1.400) Bonos de CIENTOS MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

“Series”: Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

“Sociedad Gestora”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. o la entidad que la sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación así como, en



lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos, sin perjuicio de la delegación que de dicha administración y gestión haga en favor de Banco Santander, S.A.

"Tipo de Interés Nominal": Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8. de la Nota de valores y concordantes.

"Tipo de Interés de Referencia": Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.e de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

