



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

## **ES COPIA SIMPLE**

### **ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS RMBS SANTANDER 3”, CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN.** -----

\*\*\*\*\*

NUMERO CUATRO MIL SETECIENTOS VEINTISIETE. -----

En Madrid, a diecisiete de Noviembre de dos mil catorce.-----

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

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

**DON IGNACIO ORTEGA GAVARA**, mayor de edad, casado, empleado de banca, con domicilio profesional en 28660-Boadilla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria s/n, y provisto de DNI y N.I.F. número 00.803.030-P. -----

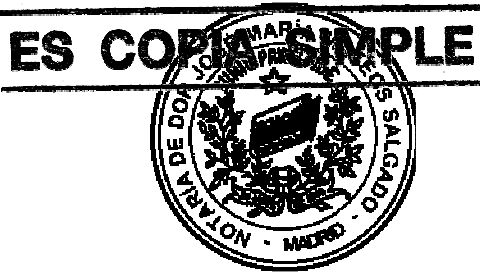
**Y DOÑA ISABEL GARCIA MORA**, mayor de edad, casada, de nacionalidad española, con domicilio profesional en Ciudad Grupo Santander, Madrid, Avda. de Cantabria, s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y con D.N.I. número 02.855.400-L. ----

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

**DOÑA ISABEL GARCÍA MORA**, en nombre y representa-

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

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



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

Actúa como apoderada y se encuentra facultada para este acto, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reunión de fecha 13 de octubre de 2014, elevado a público, mediante escritura de fecha 15 de octubre de 2014, otorgada ante el Notario de Santander, Don Juan de Dios Valenzuela García, bajo el número 1.905 de orden su protocolo; copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente escritura de constitución de Fondo, y queda incorporada a esta matriz como **Anexo I.**-----

Identifico a la compareciente por su documento exhibido y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, hago constar que a mi juicio y bajo mi responsabilidad, las facultades representativas acreditadas por

la señora compareciente para el otorgamiento de la presente escritura de Constitución de Fondo, son suficientes por estar facultada dicha representante para los actos de constitución contenidos en la misma, sin limitación alguna, y que tiene la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura. --

Y **DON IGNACIO ORTEGA GAVARA**, en nombre y representación, como Consejero del Consejo de Administración de la Sociedad **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, (en adelante, la **“Sociedad Gestora”**), con domicilio social en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad del Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, titular del C.I.F. número A-80481419, constituida en escritura otorgada el día veintiuno de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, en virtud de autorización del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el diez de diciembre de mil novecientos noventa y dos previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el número 1. -----

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de Junio de 1998, y formalizado en escritura pública

**ES COPIA SIMPLE**



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. -----

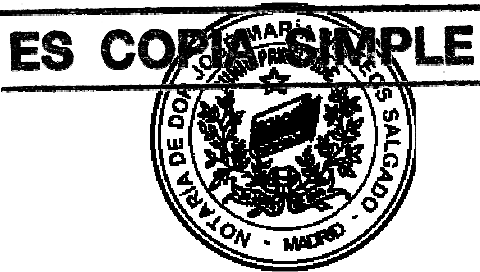
Fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, en virtud de escritura otorgada ante el citado Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, el 8 de Marzo de 2004, con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

Y por último, mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2004, otorgada ante el repetido Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, bajo el número 1.902 de orden de su protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente

tiene.-----

Actúa en virtud de su cargo de Director General, que me consta a mí, el Notario, ejerce en la actualidad, para el que fue reelegido por tiempo indefinido, por acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad, adoptado en su sesión celebrada con fecha 10 de Diciembre de 2002, elevado a público, mediante escritura de fecha 21 de Enero de 2003, otorgada ante el tantas veces repetido Notario señor Parejo Gamir, bajo el número 181 de orden de su protocolo; inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, en el Tomo 4789, Folio 94, Sección 8, Hoja número M-78658, inscripción 27ª; y además, se halla expresamente facultado para este otorgamiento, en virtud de acuerdos del citado Consejo de Administración de la repetida Sociedad, de fecha 15 de septiembre de 2014, según resulta de certificación de fecha 6 octubre de 2014, expedido por Doña María José Olmedilla, Secretaria no Consejera de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José-Antonio Álvarez Álvarez, que se me exhibe, con sus firmas legitimadas notarialmente por mí, y que se incorpora a esta matriz como **Anexo II.**-----

Identifico al compareciente por su documento exhibido y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 98.1 de la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, hago constar que a mi juicio y bajo mi responsabilidad, las facultades representativas acreditadas por



el señor compareciente para el otorgamiento de la presente escritura de Constitución de Fondo, son suficientes por estar facultado dicho representante para los actos de constitución contenidos en la misma, sin limitación alguna, y que tiene la capacidad legal necesaria para formalizar la presente escritura y, al efecto. -----

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 este otorgamiento, 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:** -----

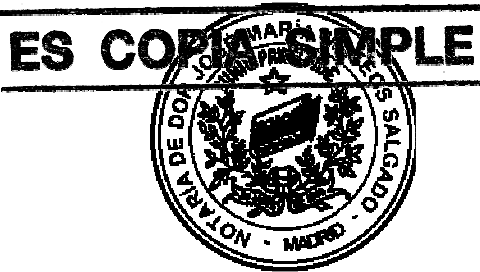
I.- Que Santander es una entidad de crédito que desea titularizar determinados derechos de crédito que figuran en su

cartera, relacionados en un soporte informático unido a esta matriz, como **Anexo III**, y que se describen en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución (en adelante, los “**Activos**”) y que se derivan de préstamos hipotecarios concedidos por Santander y Banesto a personas físicas clientes y empleados residentes en España (en adelante, los “**Deudores**”) con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta. -----

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia autorizada de la escritura de elevación a público de los Acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, en sesión celebrada con fecha 13 de octubre de 2014, relativo a la cesión de los Activos, elevado a público, mediante escritura de fecha 15 de octubre de 2014, otorgada ante el Notario de Santander, Don Juan de Dios Valenzuela García, bajo el número 1.905 de orden su protocolo. -----

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





926/1998”). -----

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización de Activos con la denominación de “**FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, RMBS SANTANDER 3**” (en adelante, también el “**Fondo**”).-----

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

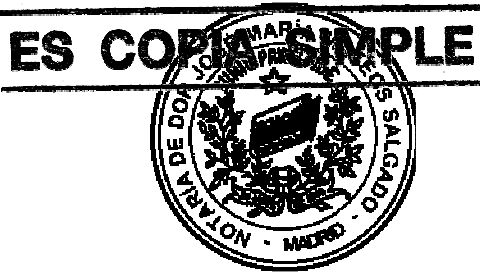
Se adjunta como **Anexo II** a la presente Escritura de Constitución, Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha 15 de septiembre de 2014, relativos a la constitución del Fondo. -----

V. Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de los préstamos que van a ser objeto de esta Titulización mediante una auditoría cuyo informe se adjunta como

**Anexo IV** a la presente Escritura de Constitución. -----

**VI.** Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.e) del Real Decreto 926/1998, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, "**CNMV**") del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores (en adelante, la "**Ley del Mercado de Valores**"), así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que 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 (en adelante, el "**Real Decreto 1310/2005**"). -----

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



“**Documento de Registro**”), de la nota de valores conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, la “**Nota de Valores**”) y del módulo adicional a la Nota de Valores conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, el “**Módulo Adicional**” y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el documento de las definiciones, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el “**Folleto**”) con fecha 11 de noviembre de 2014 (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 de Constitución). -----

**VII.** Que los préstamos de los que se derivan los Activos que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública y son préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango o, en su caso, con rango posterior (aunque en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de

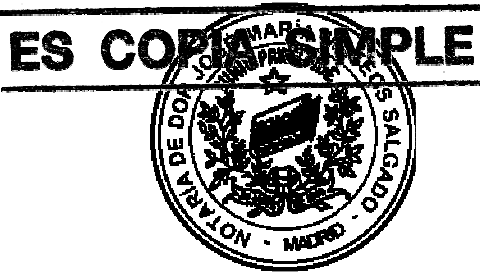
esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, plenamente satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso) (en adelante, los “**Préstamos Hipotecarios**”). -----

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6.1.a) del R.D. 926/1998, en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, en su **Anexo III** y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional se recogen las características jurídicas de los Activos. --

**VIII.** Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de Santander en esta misma fecha, los Activos. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, suscrita entre Santander y la Sociedad Gestora. -----

**IX.** Que, no obstante la cesión de los Activos, Santander conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios frente a los Deudores de los mismos, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución. -----

**X.** Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, a realizar una emisión de Bonos por importe de SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (7.475.000.000€) de valor nominal, constituida por SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (74.750)



Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

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

(a) **Serie A:** con un importe nominal total de CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.395.000.000.-€), está constituida por CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA (53.950) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”). -----

**Serie B:** con un importe nominal total de MIL CIENTO CINCO MILLONES DE EUROS (1.105.000.000.-€), está constituida por ONCE MIL CINCUENTA (11.050) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”). -----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (975.000.000.-€), está constituida por NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (9.750) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie C**”). -----

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

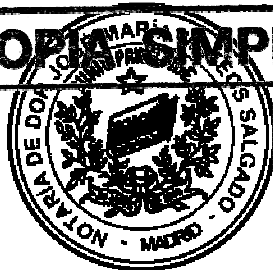
**XI.** Que, con fecha 6 de noviembre de 2014, DBRS Ratings Limited (en adelante, “**DBRS**”), y fecha 7 de noviembre de 2014, MOODY’S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. (en adelante, “**Moody’s**” y conjuntamente con DBRS, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado, respectivamente, una calificación provisional de AA (sf) / A3 (sf) para los Bonos de la Serie A, BB (sf) / B2 (sf) para los Bonos de la Serie B, y C (sf) / Ca (sf) para los Bonos de la Serie C (en adelante, los “**Ratings**” o “**Calificaciones**”), y esperan asignar las mismas calificaciones finales antes del Período de Suscripción de los Bonos. -----

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

Esta Escritura de Constitución no contradice los términos establecidos en el Folleto y coincide con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV con anterioridad al registro del Folleto. -----

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos, RMBS Santander 3, Cesión de

**ES COPIA SIMPLE**



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

----- **ESTIPULACIONES:** -----

----- **SECCIÓN I**-----

**CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE TITULIZACIÓN DE  
ACTIVOS, RMBS SANTANDER 3”.** -----

**1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO.** -----

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

abril, de Coordinación Bancaria (en adelante, la “**Ley 3/1994**”); (vi) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, (vii) el Real Decreto 1310/2005, (viii) la Orden EHA/3537/2005 por la que se desarrolla el art. 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, (en adelante, la “**Orden EHA/3537/2005**”); (ix) por lo dispuesto en el Folleto; y (x) por 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. -----**

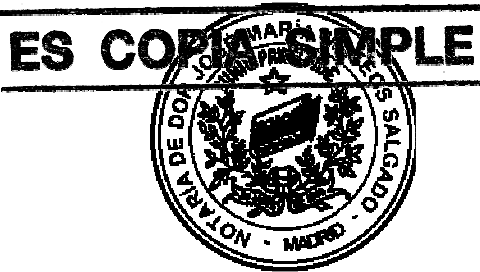
El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica y tiene carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998. -----

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

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

Le corresponderá también a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes





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

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulta de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992. -

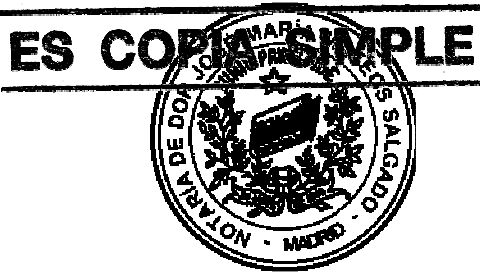
Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la

Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus funciones legalmente impuestas o establecidas en la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

(i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al



Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo. -----

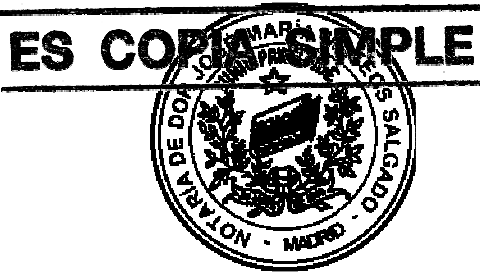
(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución prevista en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad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

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento

determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro y 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, Mercado de Renta Fija (en adelante, "**AIAF**").-----

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



contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.-----

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

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo abonará a la misma (i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso (tal y como este término se define en la Estipulación 6.1.2. de la presente Escritura de Constitución) y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000.-€), en su caso, impuestos indirectos incluidos y (ii) en cada Fecha de Pago (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) de los Bonos, una comisión de administración periódica igual al (0,020%) anual, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000.-€) anuales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series en

la Fecha de Determinación (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.10 de la presente Escritura de Constitución) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (en adelante, la “**Fecha de Constitución del Fondo**”) hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos. -----

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

$$A = B \times 0,020 \times \frac{d}{365 \times 100} \text{ -----}$$

Donde:-----

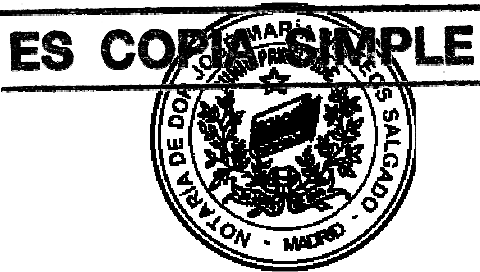
**A** = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.-----

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

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

### **3. CONTABILIDAD DEL FONDO.**-----

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



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

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

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

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

##### **5.1. Liquidación anticipada del Fondo. -----**

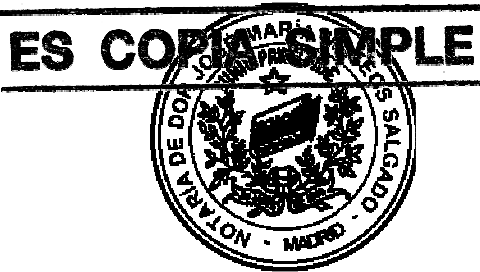
La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización

Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos: -----

(i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.7 siguiente) (excluyendo Préstamos Fallidos) sea inferior al diez por ciento (10%) del Salvo Vivo de los mismo en la fecha del presente otorgamiento, 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 (tal y como se define este término en la Estipulación 6.1.2 de la presente Escritura de Constitución), 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución;-----

(ii) Cuando, por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo requerido por el artículo 11b) del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención





o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo.-----

(iii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 2.3 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional.-----

(iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o con algún crédito no subordinado o se prevea que se va a producir.-----

(v) En la primera Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.2 de la

presente Escritura de Constitución). -----

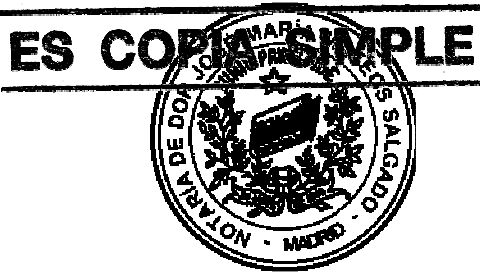
(vi) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en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

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional y en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución, con una antelación mínima de quince (15) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada. -----

## **5.2. Extinción del Fondo.**-----

La extinción del Fondo se producirá (i) por la amortización íntegra de los Activos que agrupa (ii) por la amortización íntegra de los Bonos (iii) por la finalización del proceso de Liquidación Anticipada previsto en la Estipulación 5.1 anterior, (iv) por la llegada la Fecha de Vencimiento Legal (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.2 de la presente Escritura de Constitución) y (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del Período de Suscripción.-----

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones



descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo.-----

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

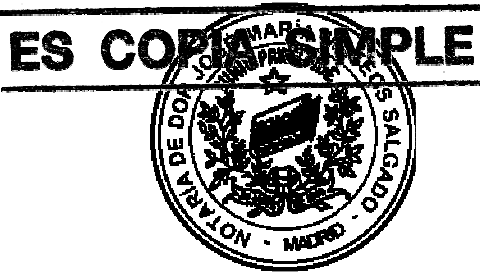
Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la liquidación anticipada del Fondo y la amortización anticipada de la emisión de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en la Estipulación 5.1 anterior y, en concreto, 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 o todas de las siguientes actuaciones: -----

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortizar. 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 dispondrá de un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación, de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.-----

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortizar, la Sociedad Gestora deberá aceptar la mejor oferta recibida por los Activos 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 o declaración de recompra de los Activos por parte del Cedente; y/o -----



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

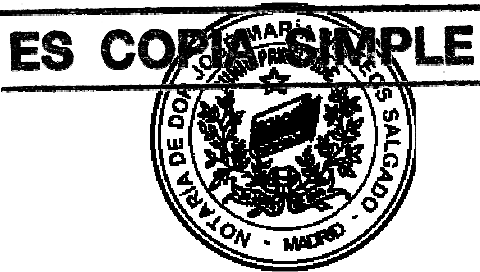
(iii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.-----

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según se determina en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 5.1 anterior, se realizará por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe

de principal de los Bonos pendiente de amortizar) (el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles. -----

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 siguiente, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 8.13 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 calidad de Cedente. -----

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



Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción prevista en el apartado 5.2(v) anterior, 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 arreglo 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, S.A. (en adelante, “Iberclear”), al Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros (en adelante “Mercado AIAF”) y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. -----

## ----- SECCIÓN II-----

### **CESIÓN DE ACTIVOS -----**

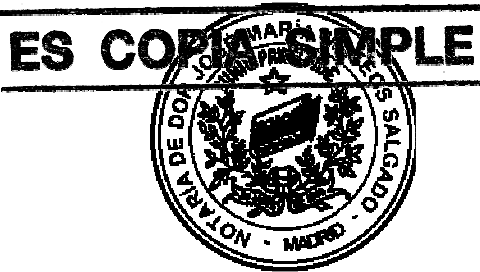
#### **6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----**

##### **6.1. Cesión de los Activos. -----**

Santander cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Activos.-----

El Fondo adquiere el cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos adquiridos en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, con sujeción a los términos y condiciones de la presente





Escritura de Constitución y los Requisitos y Declaraciones de la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y con las características económico financieras contenidas en el apartado 2 del Módulo Adicional. -----

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

**6.1.1 Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios.**-----

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de Santander, de Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, **“Certificados de Transmisión de Hipoteca”** o **“CTH”**) de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y en las condiciones siguientes: -----

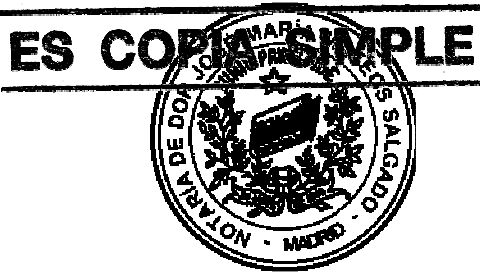
□ **Emisión de los CTH.** -----

El Cedente emite en este acto CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRECE (43.613) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de SEIS MIL QUINIENTOS MILLONES TREINTA Y OCHO EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS DE EURO (6.500.000.038,17€) que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos a los que corresponden.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante, "**Ley 2/1981**") y Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante "**Real Decreto 716/2009**"), 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. -----

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, 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 y en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, 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.-----

Asimismo, si se efectúa la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca o, en su caso, la recompra del mismo por el Cedente, según lo previsto en la presente Estipulación,

Santander emitirá un nuevo título múltiple que recogerá el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la fecha del presente otorgamiento o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución. -----

Se incorpora como documento unido a la presente escritura 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca, llevará un libro especial en el que anotará los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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

**ES COPIA SIMPLE**



Certificados de Transmisión de Hipoteca.-----

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

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

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

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRECE (43.613) 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.-----

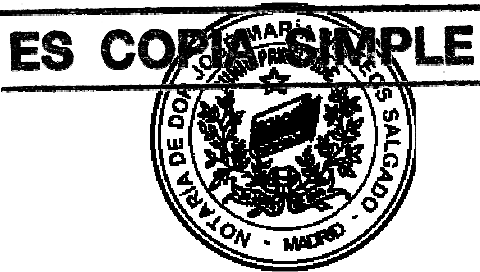
**6.1.2 Precio de la cesión de los Activos -----**

El precio de venta o cesión de los Activos será a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en virtud de la presente Escritura de Constitución.-----

El Cedente no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de venta desde la fecha de hoy (Fecha de Constitución del Fondo) hasta la Fecha de Desembolso. -----

Santander, en su condición de Agente de Pagos, procederá a abonar al Fondo, antes de las 14:00 horas (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, el importe de la emisión, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo.-----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura: (i) se extinguirá la



obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la adquisición o cesión de los Activos, (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 y (iii) se cancelarán los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

### **6.1.3 Legislación aplicable a la cesión de los Activos.----**

La Cesión de los Activos se va a llevar a cabo mediante la emisión por parte de Santander de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) que serán suscritos íntegramente por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la presente Escritura de Constitución y en los términos aquí establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, la Ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. -----

### **6.2 Responsabilidad del Cedente y sustitución de los**

**Activos. -----**

**6.2.1 Responsabilidad del Cedente.-----**

Santander no responderá de la solvencia del Deudor ni de la suficiencia de las garantías de los Activos. -----

Santander únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que se declaran en la presente Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones recogidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional. -----

**6.2.2 Sustitución de los Activos. -----**

En el supuesto de amortización anticipada de los Activos por reembolso anticipado del capital del Préstamo correspondiente, no tendrá lugar sustitución alguna de los mismos. -----

En el caso de que alguno de los Activos estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la fecha de cesión al Fondo 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 y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, o no reunir en esa fecha las características comunicadas por Santander a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere



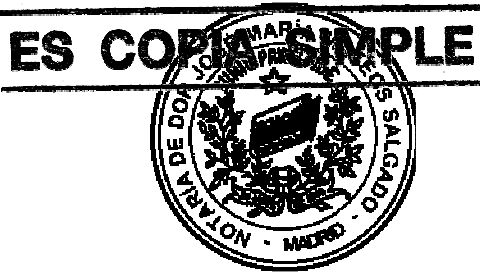
**ES COPIA SIMPLE**



conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra, debiendo ambas partes, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, 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 deberán cumplir con las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8 anterior 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 el 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 vean afectados 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 cancelación del Certificado de Transmisión Hipotecaria afectado y la emisión y

suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión Hipotecaria que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de Certificados de Transmisión Hipotecaria que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la fecha del presente otorgamiento o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución). Dicha emisión de Certificado de Transmisión Hipotecaria por Santander y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta Notarial que recogerá los datos relativos al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambos Certificados de Transmisión de Hipoteca, según lo descrito anteriormente, copia de la cual se entregará a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, a la Entidad encargada del Registro Contable, y a AIAF, comunicándose igualmente a las Agencias de Calificación. Santander deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. 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 en la fecha correspondiente. -----

En particular, la modificación por el Cedente en su calidad de Administrador, durante la vigencia de los Préstamos, 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 Estipulación 8.12 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en la presente Estipulación, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el

artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo. -----

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión Hipotecaria afectado, debiendo Santander 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 dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. -----

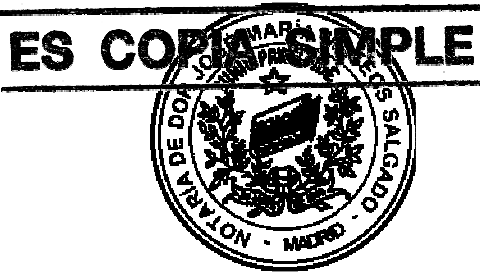
Las resoluciones de los Activos afectados serán comunicadas a la CNMV y a las Agencias de Calificación. -----

### **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 devengadas por los intereses de demora de los Activos;-----

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

e) todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) cedidos por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.-----

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, es decir, las cantidades devengadas de

principal y no ingresadas al Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos. Asimismo, la cesión de los Activos comprenderá los intereses ordinarios y de demora que han sido devengados desde la fecha del presente otorgamiento. -----

Las comisiones derivadas de los Activos cedidos (tales como comisión de amortización anticipada o por impago) no son objeto de cesión al Fondo. -----

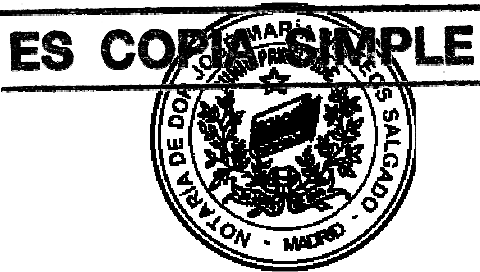
Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo desde el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo. -----

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

#### **6.4 Notificación a los Deudores.**-----

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

No obstante, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los



Deudores en el momento que lo estime oportuno.-----

No obstante, en caso de concurso, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las correspondientes compañías de seguros) la transmisión al Fondo de los Préstamos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente la que efectúe la notificación a los Deudores. La Sociedad Gestora realizará dicha notificación en el plazo de tiempo más breve posible. -----

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

## **7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER. --**

Santander, como titular de los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo, declara y garantiza a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, lo siguiente: -----

### **(a) En relación con Santander:-----**

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

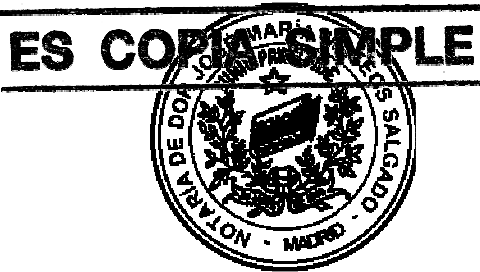
(2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la presente Escritura de Constitución y los contratos descritos en las Estipulaciones 15.1, 15.2 y 15.3 siguientes. -----

(3) Que Santander está facultado para participar en el Mercado Hipotecario. Asimismo, Santander está facultado para otorgar todos los Préstamos que se ceden en virtud de la presente Escritura de Constitución. -----

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

(5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los





tres últimos ejercicios cerrados (2011, 2012 y 2013) debidamente auditadas. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2011, 2012 y 2013 han sido registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil.-----

(6) Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento 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 Activos: -----**

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

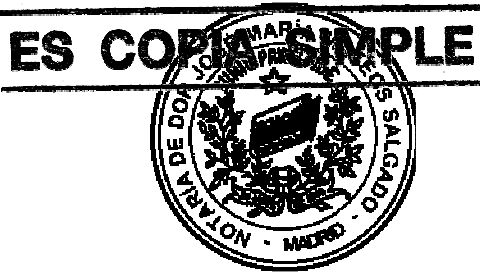
(2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución en relación con los Activos coinciden con los datos enviados por el Cedente en la fecha de selección y cesión de la cartera y reflejan exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente. -----

(3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido y están siendo

administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.-----

(4) Que Santander y Banesto, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos, han seguido fielmente las políticas de concesión de riesgos vigentes en cada momento. El 8,979% del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante los ejercicios 2012, 2013 y 2014 y se ajusta a las políticas de concesión de riesgos recogidas en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto. El 91,02% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos concedidos con anterioridad al ejercicio 2012, que, (i) en el caso de los Préstamos concedidos por Banesto, han seguido a política de concesión de riesgos de Banesto descrita en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto, y (ii) en el caso de los Préstamos concedidos por Santander, no difieren sustancialmente de la política de concesión de riesgos de Santander descrita en dicho apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto. -----

(5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a personas físicas clientes y empleados residentes en España, para la adquisición o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, siendo todos los Deudores personas físicas.-----



(6) Que los Préstamos de la cartera no provienen de operaciones de refinanciaci3nes o de renegociaciones de Préstamos en situaci3n de morosidad. -----

(7) Que los Activos est3n denominados y son pagaderos en euros y est3n garantizados mediante hipoteca inmobiliaria. -----

(8) Que los Activos devengan un inter3s bien fijo bien a tipo de inter3s variable, referenciado este 3ltimo a alg3n 3ndice de mercado, sin que, en ning3n caso, se prevea un l3mite m3ximo ni m3nimo en el tipo de inter3s aplicable. -----

(9) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, el 1 de noviembre de 2061. -----

(10) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander y Banesto. -----

(11) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas o reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificaci3n de reclamaci3n o compensaci3n alguna con anterioridad a su cesi3n al Fondo y no existiendo impedimento alguno para la emisi3n de los Certificados de Transmisi3n de Hipoteca. -----

(12) Que la documentación en la que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios no incluye impedimentos a la libre transmisión de los mismos al Fondo ni, en su caso, a la cesión de los derechos que le correspondan a Santander como beneficiario de los contratos de Seguro de Daños, y si fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.-----

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

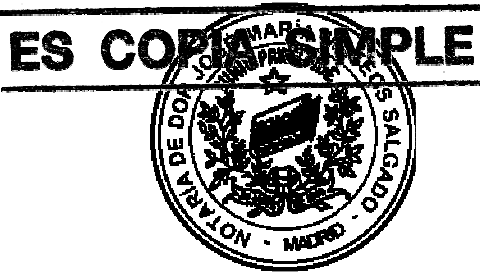
(14) Que los Activos constituyen una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y son exigibles de acuerdo con sus propios términos. -----

(15) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Activos se produce mediante domiciliación bancaria generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación. -----

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

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

(18) Que la Cartera Preliminar no tiene impagos superiores a quince (15) días naturales. En el momento de la cesión, no habrá que tengan con antigüedad impagos superiores a quince (15) días naturales. -----



(19) Que ninguno de los Préstamos corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta. -----

(20) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún derecho de crédito frente a Santander que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos. -----

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

(22) Que cada uno de los Préstamos está garantizado por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el

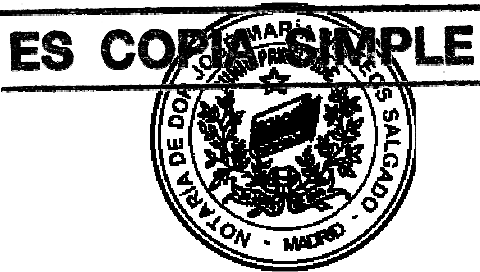
rango de primera si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. -----

(23) 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. -----

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

(25) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias. -----

(26) 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 (por encontrarse fuera de ordenación urbana) conforme al artículo 11.1 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. -----

(27) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de créditos excluidos o restringidos conforme a los artículos 12.1 a), c), d), f) y 12.2 del Real Decreto 716/2009. ---

(28) 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. -----

(29) 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. -----

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

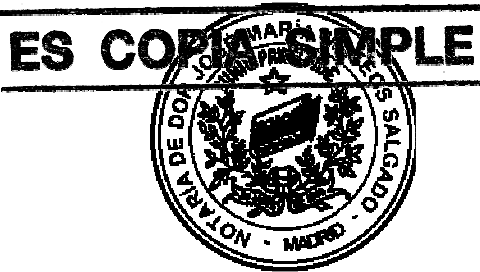
(31) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades inscritas en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España y aprobadas por Santander, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. En el caso de los inmuebles en régimen de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) el valor de tasación coincide o es inferior al valor máximo legal.-----

(32) Que las viviendas hipotecadas se encuentran construidas y terminadas y que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante (persona física), no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. -----

(33) Que la dirección y/o el número de finca registral de cada propiedad hipotecada correspondiente a cada Préstamo Hipotecario que figura en la base de datos de Santander coincide con la que consta en la Escritura Pública. -----

(34) Que los deudores de los Préstamos que sean empleados de Santander en el momento en el que cese su relación laboral con el mismo, pasarán de tener un tipo de interés actual (Euribor 12 meses menos 35%\*Euribor 12 meses, esto es, el 65% del Euribor 12 meses) a tener un tipo de mercado similar al resto de los clientes, en función del momento en que se produzca el cese y que se renegociará en cada caso particular. -----





**(c) En relación con los CTH: \_\_\_\_\_**

(1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, en cuya virtud se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente aplicable a las 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 será 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 la fecha del presente otorgamiento, el Saldo

Vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del CTH a que corresponda. -----

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

(6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como del mismo Cedente, que se ratificarán en la presente Escritura de Constitución. -----

**(d) 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) n o 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

**ES COPIA SIMPLE**



venderá. El Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a incluir en la página web de Grupo Santander [www.santander.com](http://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 en el Folleto 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. 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.**

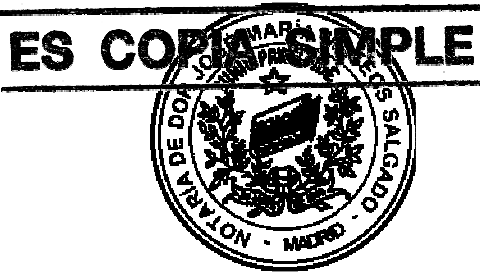
**8. ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS. ---**

**8.1. Administración.-----**

Santander, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto 926/1998, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución. -----

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

(i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adqui-



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

(ii) A 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, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el Módulo Adicional y en la presente Escritura de Constitución; -----

(iii) A que 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) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;-----

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

La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de

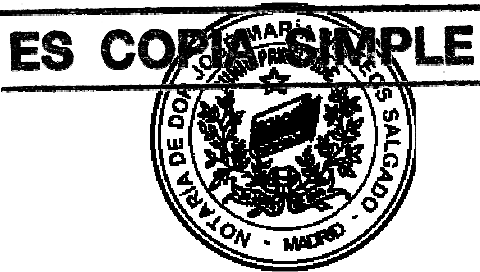
los Servicios se describe en los siguientes apartados.-----

**8.2. Duración.** -----

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

Tanto en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en el Módulo Adicional o en la presente Escritura de Constitución, como por descenso de su calificación crediticia, disolución, liquidación, concurso del Administrador o intervención del Banco de España, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora deberá, si fuera legalmente posible, en el plazo máximo de sesenta (60) días, sustituir al Administrador o requerirle para que subcontrate, delegue o sea garantizado en la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.-----

Sin perjuicio de lo anterior, en caso de que se produzca una rebaja de la calificación del Administrador, conforme a lo previsto en el la Estipulación 8.17 de la presente Escritura, el plazo para



llevar a cabo la sustitución del Administrador será de treinta (30) días. -----

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

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. -----

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. -----

### **8.3. Responsabilidad de Santander en la custodia y administración.**-----

Santander se compromete a actuar en la custodia y administración 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.-----

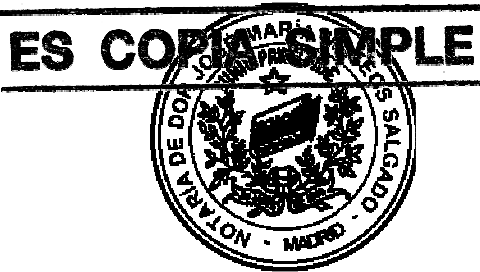
Santander indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Préstamos y de la documentación relativa a los Préstamos Hipotecarios y a los títulos múltiples de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se depositen en Santander.-----

### **8.4. Responsabilidad de Santander en la gestión de cobros.**-----

Santander se compromete a actuar en la gestión de cobros de los Préstamos 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.-----

Santander 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 los que no se ajusten a las declaraciones del Cedente reproducidas en el apartado 2.2.8 del





Módulo Adicional y en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, a lo establecido en el apartado 2.2.9 del mismo y a las condiciones y limitaciones recogidas 3.7.1.(11) del Módulo Adicional y en la Estipulación 8.12 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los Activos y las pólizas de Seguros de Daños, en su caso, 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 dichos contratos, escrituras, documentos y registros, a la Sociedad Gestora o al auditor de cuentas del Fondo, debidamente autorizado por ésta. Asimismo, si así lo solicita la Sociedad Gestora, facilitará, dentro de los cinco (5)

Días Hábiles siguientes a dicha solicitud y libre de gastos, copia o fotocopia de cualquiera de dichos contratos, escrituras y documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.-----

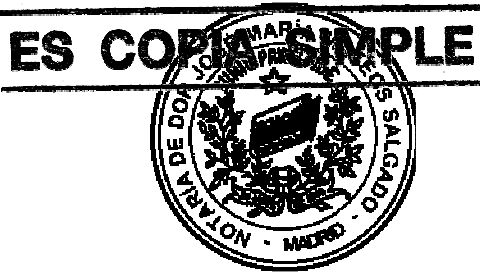
El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los contratos de Préstamos y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas)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

**8.6. Gestión de cobros.-----**

Santander, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos, tanto por principal o intereses, como cualquier otro concepto incluidos los contratos de seguros cedidos al Fondo, cuando los haya, y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior cuarenta y ocho (48) horas.-----

**8.7. Fijación del tipo de interés.-----**

En los Préstamos sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme



a lo establecido en los correspondientes Préstamos, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.-----

**8.8. Anticipo de fondos.**-----

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 o carga financiera, prepago u otros, derivados de los Activos.-----

**8.9. Pólizas de Seguros.**-----

Santander deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas, en su caso, en relación con cada uno de los Préstamos, siendo Santander responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasionen en el mismo, en el supuesto de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros. El Administrador, en caso de concurso de los Deudores y con objeto de mantener la calidad de los Activos, está obligado a anticipar el pago de las primas que no hayan sido satisfechas por los Deudores, siempre que tuviera conocimiento de dicha circunstancia, sin perjuicio de su derecho a obtener el reembolso

del Fondo, de las cantidades satisfechas. -----

Las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros, en su caso, de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las mencionadas pólizas de seguros. -----

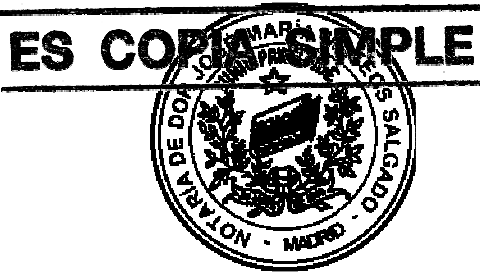
#### **8.10. Información.**-----

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 inmuebles 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 o los derechos derivados de los mismos, la Sociedad Gestora razonablemente solicite. -----

#### **8.11. Subrogación del Deudor de los Activos.**-----

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, 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 contenidos en el Memorándum sobre Criterios de Concesión de Préstamos, 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. -----

Además, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación en los Préstamos Hipotecarios 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 CTH correspondiente. -----

**8.12. Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos.** -----

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones, sin su consentimiento

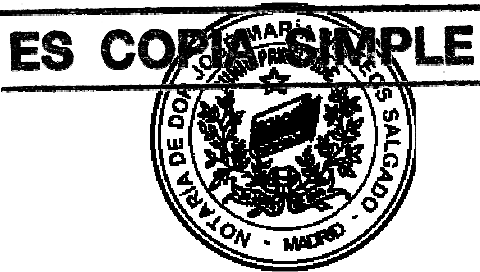
previo, en los términos y condiciones que se describen a continuación. -----

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Préstamo, renunciar sobre éstos, condonar los Préstamos 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 Préstamos, sin perjuicio de que proceda a atender a otras peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.-----

No obstante lo anterior, el Administrador podrá transigir sobre los Activos en el sentido de poder aceptar por cuenta del Fondo daciones en pago de inmuebles que constituyen la garantía de los Préstamos con la limitación de que no se cause perjuicio económico al Fondo. En este supuesto, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo hasta el total pago de la deuda del Préstamo afecto.-----

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un Activo. -----

La Sociedad Gestora autoriza al Administrador para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los Préstamos solicitada por los Deudores, con los siguientes



requisitos: -----

a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.-----

b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable o índice distinto al de los tipos de interés o índices que el Administrador utilice en los créditos y préstamos por él concedidos.-----

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. -----

b) No se podrá modificar (salvo en los términos dispuestos

en el apartado d) posterior) la periodicidad de los pagos de las cuotas del Préstamo.-----

c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo de un uno por ciento (1%). -----

d) La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo concreto 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 Hipotecarios sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la fecha del presente otorgamiento.-----

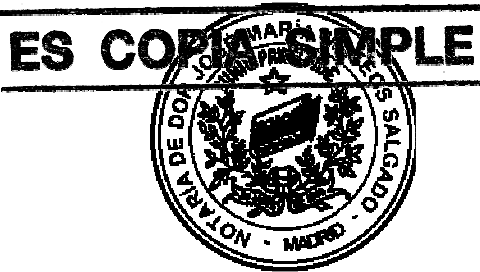
Que, en todo caso, se mantenga o se reduzca el plazo entre las cuotas de amortización del principal del Préstamo y manteniendo el mismo sistema de amortización.-----

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, la Fecha de Vencimiento Final.-----

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. -----

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el





presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional y en la presente Estipulación (y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el Administrador por dicha circunstancia), no suponiendo ello que el Administrador 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 amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento del Administrador. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Administrador originen deben ser soportados por éste y no podrán repercutirse al Fondo. -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en cualquier momento, 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, en la medida que Banco San-

tander se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la Ley 1/2013, y en la medida en que la Sociedad Gestora conoce y acepta dicha adhesión, el Administrador podrá llevar a cabo cualesquiera de las actuaciones en él previstas. -----

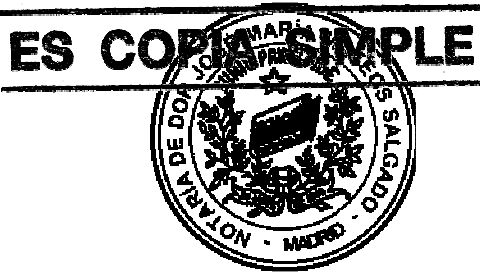
**8.13. Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de Deudor. -----**

Santander, como Administrador de los Activos aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Activos que en el resto de préstamos de su cartera. -----

**a) Acción ejecutiva 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. -----

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorga por medio de la presente Escritura de Constitución y en virtud de esta declaración, un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de Santander para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la



Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la presente Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuera 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, 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. -----

Asimismo, en el supuesto de que Santander no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado anterior, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente a Santander por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la

Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

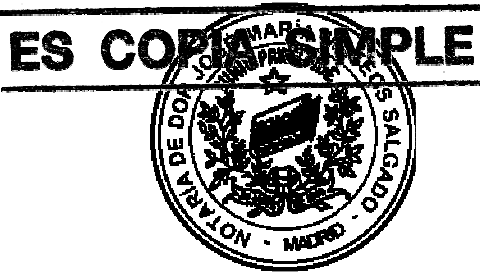
De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros contables pertinentes, con el fin de garantizar la máxima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

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

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

El Fondo, bien a través de la Sociedad Gestora o bien a través del Administrador, dispondrá de acción contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.-----

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,



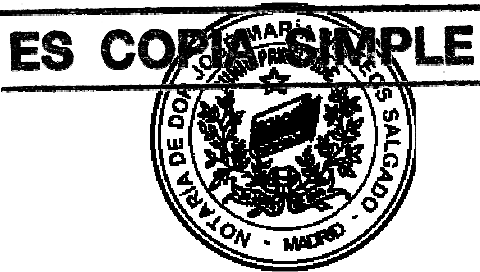
dispondrá de las siguientes facultades previstas en el Real Decreto 716/2009: -----

(i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Cedente podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito pasando el inmueble, a partir de ese momento, a formar parte del balance del Fondo. Con posterioridad, el Administrador procederá a la venta de los inmuebles adjudicados titularidad del Fondo, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado, dedicando a todo el proceso de ejecución y venta el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia que dedicaría a sus propios préstamos y entregando el producto de la venta que corresponda al Fondo. En el supuesto de que no se cubra la totalidad de la deuda y el Deudor tenga más solvencia detectada, el Administrador procederá a solicitar la ejecución y/o embargo sobre cualesquiera otros bienes o derechos, hasta satisfacer la totalidad de la misma. En el caso de no detectar o existir más solvencia se continuarán las gestiones de reclamación extrajudicial hasta su cobro total o prescripción legal de quince (15) años contados desde el momento del

incumplimiento. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art.579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción dada por 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**”). Igualmente, el resultado de dichas actuaciones que corresponda se entregará al Fondo. Señalar que la mencionada Ley 1/2013 ha modificado otras disposiciones legales, entre ellas, la Ley 2/1981, la Ley de Enjuiciamiento Civil y el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores sin recursos, que afectan a las acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios;-----

(ii) Concurrir en la ejecución que el Cedente siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquel y participar en el producto del remate en el préstamo o crédito ejecutado. En este supuesto, el Fondo a través de la Sociedad Gestora podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito, procediendo a la venta de los inmuebles adjudicados, directamente o con el concurso del Cedente, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado;-----

(iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en



representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;-----

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

En la práctica, la Sociedad Gestora, para los supuesto de incumplimiento del pago del Préstamo Hipotecario por el Deudor, viene aplicando en los fondos vivos anteriores la vía prevista en el párrafo (i) anterior, compeliendo al Cedente a la ejecución hipotecaria.-----

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 (al expedirse esta certificación se hará constar en el registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida), y el documento acreditativo del saldo reclamado. -----

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 sobre requerimiento extrajudicial, el Administrador, otorga en virtud de la presente Escritura de Constitución 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. -----

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

Se devengará a favor de Santander una comisión fija por su



**ES COPIA SIMPLE**



labor de administración de los Préstamos de SEIS MIL EUROS (6.000,00.-€) trimestrales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, en cada Fecha de Pago. Si Santander fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, 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 de la presente Escritura de Constitución. -----

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 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, Santander, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los

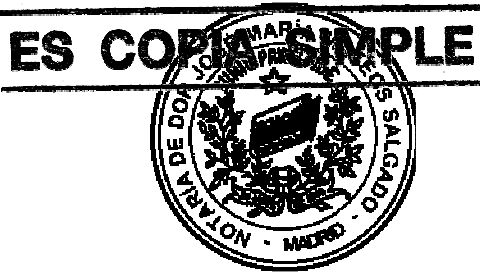
Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución sobre Orden de Prelación de Pagos. -----

**8.15 Compensación.** -----

En el supuesto excepcional de que alguno de los Deudores de los Préstamos mantuviera un derecho de crédito líquido, vencido y exigible frente al Administrador y, por tanto, resultara que alguno de los Préstamos fuera compensado, total o parcialmente, contra tal derecho de crédito, el Administrador remediará tal circunstancia o, si no fuera posible remediarla, el Administrador procederá a ingresar al Fondo el importe que hubiera sido compensado más los intereses devengados que le hubieren correspondido al Fondo hasta el día en que se produzca el ingreso calculados de acuerdo con las condiciones aplicables al Préstamo correspondiente. -----

**8.16 Subcontratación.** -----

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente en la presente Escritura de Constitución, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún



caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora y no podrá dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación a 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 fueran atribuibles o exigibles. -----

**8.17 Descenso de calificación.**-----

Si la calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, el Administrador deberá en un plazo máximo de 30 días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) buscar una entidad con calificación suficiente que le sustituya en sus funciones de Administrador, (ii) buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS. La Sociedad Gestora deberá ser informada de las actuaciones que pretenda llevar a cabo el Administrador y velará

por que las mismas se lleven a efecto.-----

-----**SECCIÓN IV**-----

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

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

**9. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS.**

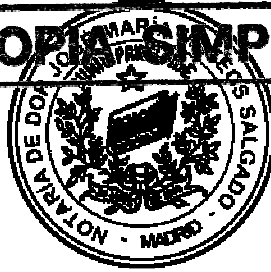
**9.1. Importe de la emisión.**-----

El importe total de la emisión de Bonos es de SIETE MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (7.475.000.000€) de valor nominal, constituida por SETENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA (74.750) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta.-----

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

(a) **Serie A:** con un importe nominal total de CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.395.000.000.-€), está constituida por CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA (53.950) Bonos de CIEN MIL

**ES COPIA SIMPLE**



EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”).-----

**Serie B:** con un importe nominal total de MIL CIENTO CINCO MILLONES DE EUROS (1.105.000.000.-€), está constituida por ONCE MIL CINCUENTA (11.050) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”).-----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (975.000.000.-€), está constituida por NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (9.750) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie C**”).-----

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

## **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

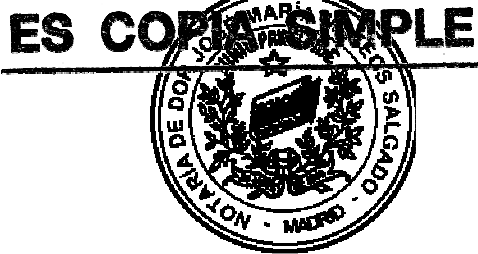
Bonos serán por cuenta del Fondo. -----

**9.3. Circulación de los Bonos.** -----

Los Bonos se pondrán en circulación una vez concluida la suscripción y 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 podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas AIAF. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta 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. -----

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.-----

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

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

La llevanza del registro contable de los Bonos corresponde a Iberclear, entidad domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, 28014.-----

**9.5. Tipo de interés nominal.** -----

A excepción de lo previsto en el apartado e) de la presente Estipulación en relación con la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C, todas las Series de Bonos (incluyendo la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C) devengarán un interés nominal anual variable (en adelante "**Tipo de Interés Nominal**") con pago trimestral. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos

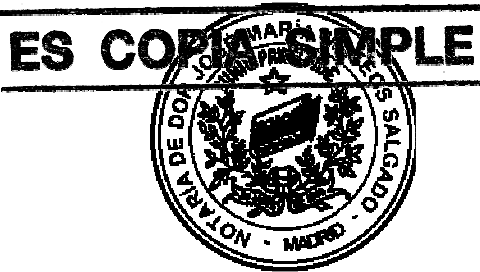
Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución Adicional y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Determinación.-

Las retenciones 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.**-----

A los efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (en adelante, conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**” y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo tendrá una duración igual al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (19 de noviembre de 2014) y la Primera Fecha de Pago (18 de febrero de 2015). -----





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

**b) Tipo de Interés Nominal. -----**

El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario, su sustituto descrito en el apartado c) siguiente, y (ii) los márgenes que para cada una de las Series:-----

0,58% para los Bonos de la Serie A; -----

0,63% para los Bonos de la Serie B; -----

0,65% para la Parte Ordinaria los Bonos de la Serie C + Parte Extraordinaria; -----

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

**c) Determinación del tipo de interés de referencia. -----**

El tipo de interés de referencia (en adelante “**Tipo de Interés de Referencia**”) será el siguiente: -----

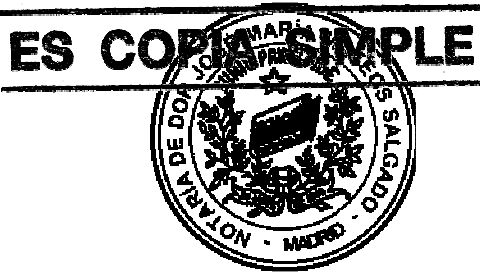
(i) El tipo EURIBOR es el tipo de referencia del mercado del dinero para el euro, en depósitos a tres (3) meses de vencimiento. El tipo EURIBOR a tres (3) meses será el que resulte de la pantalla REUTERS, página “EURIBOR01” (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio), a las 11:00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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la 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.-----

El cálculo del Tipo de Interés de Referencia para el Primer Periodo de Devengo se realizara de acuerdo con la siguiente fórmula:-----

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

R = Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses-----



$d_t$  = Número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses -----

$d_2$  = Número de días correspondientes a Euribor a dos (2) meses -----

$d_3$  = Número de días correspondientes a Euribor a tres (3) meses -----

$E_2$  = Tipo Euribor a dos (2) meses -----

$E_3$  = Tipo Euribor a tres (3) meses -----

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto 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 a tres meses, tan pronto como sea posible después de las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación: -----

Banco Santander, Sucursal en Londres; -----

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

J.P. Morgan Securities, Ltd, -----

Todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento

más próxima (siendo al alza en caso de equidistancia).-----

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. -----

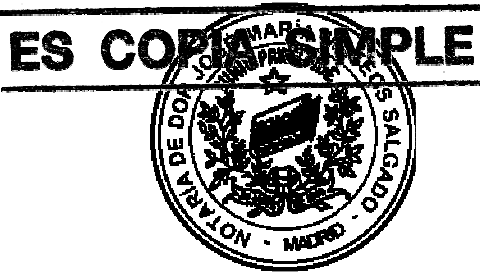
Si una de las dos (2) entidades restantes mencionadas anteriormente dejara de suministrar declaración de cotizaciones, será de aplicación el último Tipo de Interés Nominal aplicable al último Período de Devengo de Interés, y así por Períodos de Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga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

Si al menos dos (2) de las entidades anteriormente mencionadas volvieran 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 REUTERS o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas, como documentos acreditativos del tipo correspondiente. -----

**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 Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés (en adelante, el **“Momento de Fijación de Tipo”**). -----

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 CET) de la fecha de la presente Escritura de Constitución. Dicho Tipo de Interés de Referencia es de cero coma cero setenta y nueve por ciento (0,079%) por lo que el tipo de interés nominal aplicable a las tres Series de Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés es de cero coma seiscientos cincuenta y nueve por ciento (0,659%) para los Bonos de la Serie A, de cero coma setecientos nueve por ciento (0,709%) para los Bonos de la Serie B y de cero coma setecientos veintinueve por ciento (0,729%) para los Bonos de 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 Hábles todos los que no sean: -----

(i) sábado, -----

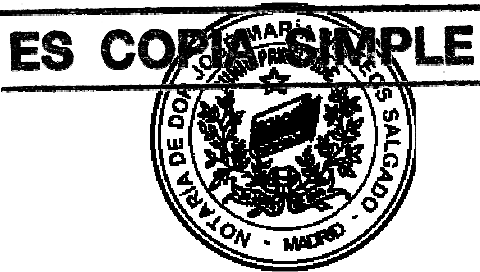
(ii) domingo,-----

(iii) festivos según el calendario TARGET2 (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). -----

**e) Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C.**-----

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. -----

**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. -----**

9.6.1 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución (ii) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.6.2 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 establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, salvo postergación según lo previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura

de Constitución y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

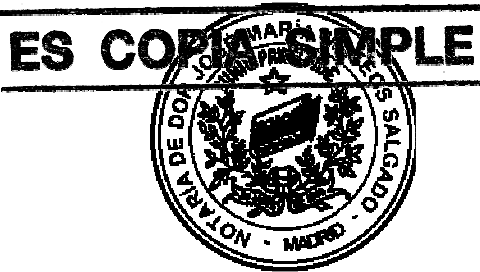
9.6.3.1 El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de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

9.6.3.2 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 establecido 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 establecido 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 es decir, los días





18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre 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 de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19 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 18 de febrero de 2015, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la Primera Fecha de Pago (el 18 de febrero de 2015) (no inclusive).-----

El cálculo de los intereses para cada Serie (excluida la parte Extraordinaria de la Serie C) a pagar en cada Fecha de Pago

para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula: -----

$$I = \frac{P * R}{100 * d / 360} \text{ -----}$$

Donde:-----

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

P= Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.-----

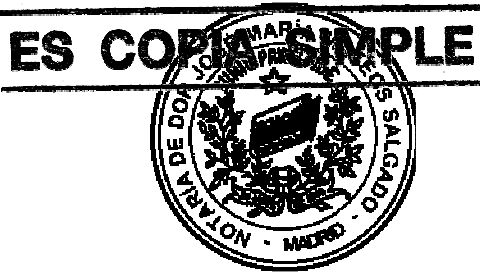
R= Tipo de Interés nominal. -----

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. -----

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (9.750) Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto 9.5.e) anterior. -----

El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con Fondos



Disponibles suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución o, en su caso, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

Los intereses de los Bonos se pagarán hasta la amortización respectiva de los mismos en cada Fecha de Pago y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles para ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos recogido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

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 siguiente, 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 liquidez suficiente para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.-----

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

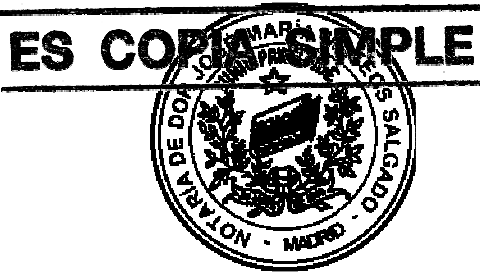
El Fondo, a través de su Sociedad Gestora no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal o, si ésta no fuera Día Hábil, del siguiente Día Hábil. -----

## **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 (100.000) euros por Bono, equivalente al cien por cien (100%) de su valor nominal, pagadero conforme a lo previsto en la presente Estipulación. -----

### **9.9.2. Fecha de Vencimiento Legal y Fechas de Amorti-**



**zación.**-----

La fecha de vencimiento legal (en adelante, la “**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 18 de noviembre de 2064 ó, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.-----

Los Bonos serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre 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 de amortización establecidas a continuación. No obstante, la amortización de la Serie C se producirá en cada una de las Fechas de Pago, desde la Fecha de Pago en la que comience su amortización por producirse la primera liberación parcial del Fondo de Reserva hasta completar su total amortización, y por tanto la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B. -----

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

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para

Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las tres (3) Series: -----

**a) Series A y B** -----

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.-----

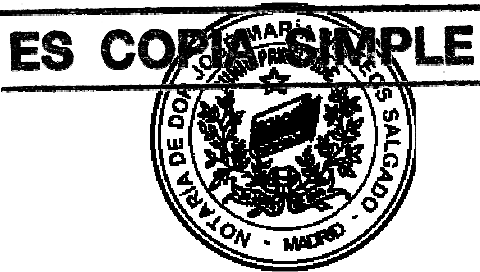
Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie A, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie B, hasta su total amortización.-----

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 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. -----

**b) Serie C.** -----

**Amortización de los Bonos de la Serie C:** -----

Para que la Serie C empiece a amortizarse antes que la Serie B no deben concurrir las siguientes circunstancias, tal y



como se explica en el Módulo Adicional a la Nota de Valores en su apartado 3.4.2.2 (i): -----

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

que, en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Préstamos que se encuentren en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos (los “**Préstamos Morosos**”) sobre el Saldo Vivo de los Activos no clasificados como Activos Fallidos (“**Activos No Fallidos**”) sea superior al uno por ciento (1%).-----

Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo.-----

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. -----

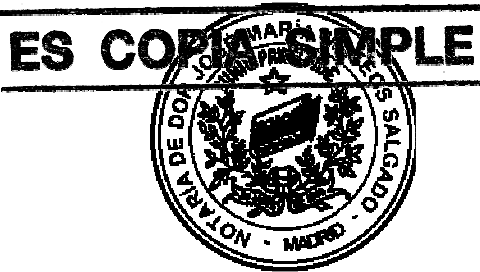
**9.9.4. Reglas de amortización anticipada.**-----

No obstante lo dispuesto en los apartados 9.9.2 y 9.9.3 de la presente Estipulación 9 y 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 a la amortización de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 la presente Escritura de Constitución. -----

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

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





Bonos pendiente de amortizar).-----

**9.9.6. Saldo Vivo de los Activos.** \_\_\_\_\_

El saldo vivo de los Activos (en adelante, el “**Saldo Vivo de los Activos**”) estará compuesto tanto por las cantidades devengadas de principal y no cobradas, como por las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos, es decir, incluyendo las cantidades vencidas y no cobradas.-----

**9.9.7. Cantidad Devengada para Amortización.**-----

La cantidad devengada para amortización de los Bonos de las Series A y B (en adelante, la “**Cantidad Devengada para Amortización**”), será igual a 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 correspondiente a cada Fecha de Pago, y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.-----

**9.9.8. Fondos Disponibles para Amortización.**-----

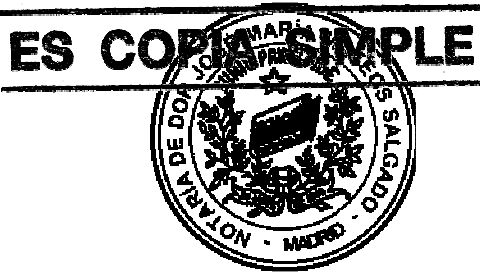
Son fondos disponibles para amortización (en adelante, los “**Fondos Disponibles para Amortización**”) la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en

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 y, (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según 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 siguiente. ---

**9.9.9 Fechas de Determinación y Períodos de Determinación.**-----

Las fechas de determinación (en adelante, las “**Fechas de Determinación**”) serán aquéllas en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para determinar el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie y el Saldo Vivo de los Activos de acuerdo con lo dispuesto en la presente Estipulación. -----

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



correspondiente. -----

**9.9.10. 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 que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B ocupa el quinto (5º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

**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 comunicarán a los titulares de los Bonos de la manera prevista en la Estipulación 17 siguiente. -----

**10. SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN.** -----

**10.1. Período de Suscripción.** -----

La suscripción de los bonos tendrá lugar el 19 de noviembre de 2014 (en adelante, el “**Período de Suscripción**”), entre las 10:00 y las 12:00 del mediodía. -----

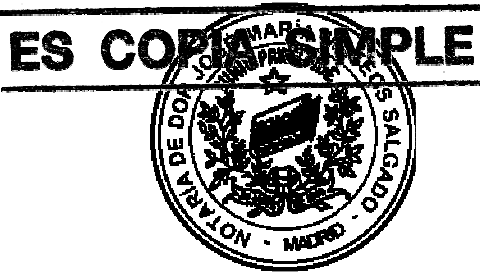
**10.2. Entidades Directoras de la emisión.**-----

Santander actúa como Entidad Directora de la emisión, habiendo prestado en el Documento de Registro y en la Nota de Valores las declaraciones exigidas por el Reglamento (CE) nº 809/2004.-----

**10.3. Suscripción de la emisión.**-----

La Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con la entidad suscriptora el Contrato de Suscripción, que se describe en la Estipulación 15.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

Santander se compromete, a suscribir el cien por cien (100%) de los Bonos, tal y como se hará constar en el Contrato



de Suscripción. -----

Por tal compromiso, Santander no percibirá comisión alguna.-----

La suscripción y el desembolso de los Bonos será en cualquier caso al precio de emisión del cien por cien (100%) sobre el nominal unitario.-----

La única causa de resolución que recoge el Contrato de Suscripción es la falta de confirmación como definitivas de las calificaciones provisionales de los Bonos antes del Período de Suscripción. -----

Santander, en su condición de Entidad Directora, actúa como tal en los términos detallados en el apartado 5.2 del Documento de Registro y no cobrará comisión alguna por su actuación como Entidad Directora-----

**10.4. Pago de los Bonos (Fecha de Desembolso).-----**

La Fecha de Desembolso será el 19 de noviembre de 2014.

El desembolso de los Bonos será al precio de emisión del cien por cien (100%) del nominal unitario, es decir, cien mil euros (100.000.-€).-----

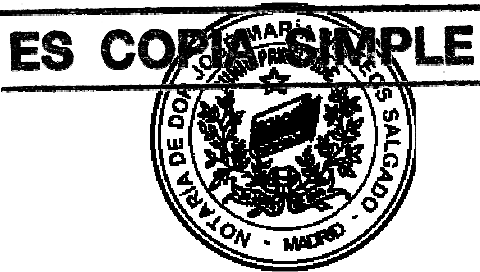
Santander, en su condición de Agente de Pagos, procederá

a abonar al Fondo, antes de las 14:00 horas (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, el importe de la emisión, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería del Fondo. -

**10.5. 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 (en cuanto a sus términos y condiciones) se encuentra sujeta a la Ley española y, en particular, al régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (v) 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, (vi) el Real Decreto 1310/2005, (vii) la Orden EHA/3537/2005 y (viii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación Real decreto 116 completar . -----

Las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que puedan plantearse entre el Fondo, en su calidad de emisor de los Bonos, y los tenedores de los mismos, serán conocidas y resueltas por los Juzgados y Tribunales españoles.-----



## **11. CALIFICACIÓN DEL RIESGO CREDITICIO DE LOS BONOS.**-----

### **11.1. Entidades Calificadoras.** -----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a DBRS y Moody's operan de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de DBRS y Moody's respectivamente. Las agencias de calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia.-----

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

Con carácter previo al registro del Folleto, DBRS y Moody's han asignado una calificación provisional de AA (sf)/ A3 (sf) para los Bonos de la Serie A, BB (sf)/ B2 (sf) para los Bonos de la Serie B y C (sf)/ Ca (sf) para los Bonos de la Serie C.-----

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. -----

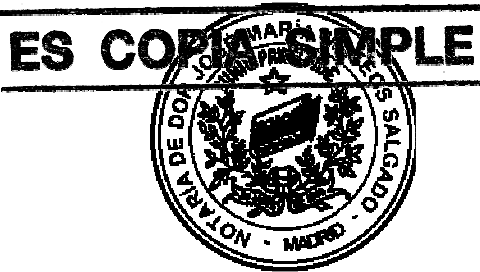
En el **Anexo VIII** a esta Escritura de Constitución, se recoge la carta de comunicación de los ratings provisionales por parte de las Agencias de Calificación. -----

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

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

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





ser aprobadas en un futuro por Iberclear. -----

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público mediante la inclusión de un anuncio en un periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija 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. -----

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

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

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

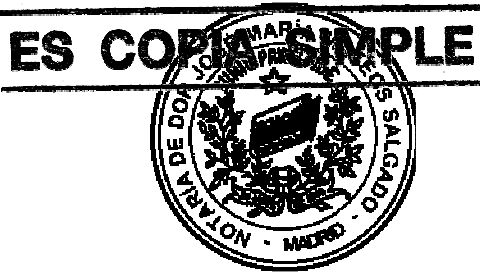
Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 del artículo quinto de la Ley 19/1992.-

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

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

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

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



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

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, una vez otorgada la presente Escritura de Constitución, depositará una copia de la misma en Iberclear, como entidad encargada del registro contable de los Bonos. -----

Igualmente, antes del Período de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará las correspondientes copias de la Escritura de Constitución en AIAF y en la CNMV, a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 7 y 92 de la Ley del Mercado de Valores así como en Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones). La sociedad Gestora, Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones) y AIAF deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos

y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992. -----

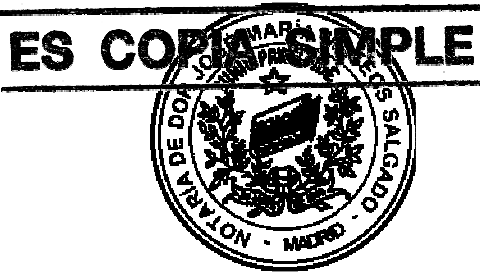
**14. RÉGIMEN DERIVADO DE LA REPRESENTACIÓN DE LOS BONOS POR MEDIO DE ANOTACIONES EN CUENTA.----**

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

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

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

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



coste del titular de los Bonos. -----

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

**14.3. Transmisión de los Bonos.** -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas AIAF. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta 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. -----

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 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. -----

----- **SECCIÓN V** -----

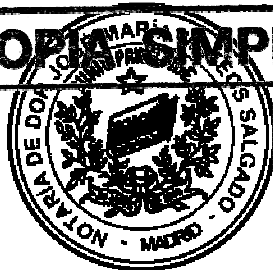
**CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.**-----

**15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. -**

Con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, así como complementar la administración del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en esta misma fecha, a formalizar los contratos y operaciones que se reseñan a continuación, cuya descripción refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante para el inversor. -----

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los

**ES COPIA SIMPLE**



prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su calificación. -----

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander un contrato de préstamo , de carácter mercantil (en adelante, el "**Préstamo Subordinado**") por importe total de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (650.000,00.-€) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, incluyendo la adquisición parcial de la adquisición de los Activos, esto último, en la parte en que la compra de Activos pudiera ser ligeramente superior a SEIS MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS (6.500.000.000,00.-€). -----

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

**15.2. Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.-----**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Santander celebrarán un contrato de reinversión a tipo de interés garantizado (en adelante, el “**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado**”) en virtud del cual Santander garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en la Cuenta de Tesorería, abierta con dicha entidad de crédito.-----

Los términos fundamentales del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se describen en el Folleto. -----

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un contrato de dirección, suscripción y agencia de pagos con Banco Santander (en adelante, el “**Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**”).-----

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

----- **SECCIÓN VI.**-----

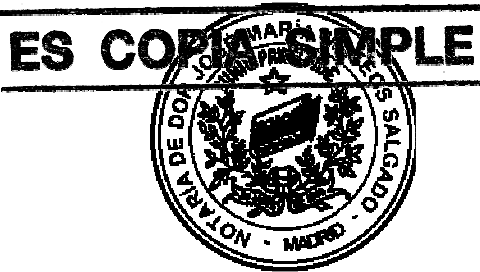
**GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.** -----

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

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

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación





legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, las siguientes:-----

(i) Abrirá, en nombre del Fondo, la Cuenta de Tesorería, inicialmente con Santander, y garantizará que los fondos obtenidos de los cobros se depositan en ella, en los términos previstos en el Folleto.-----

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

(iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en 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 8.2. de la presente Escritura. -----

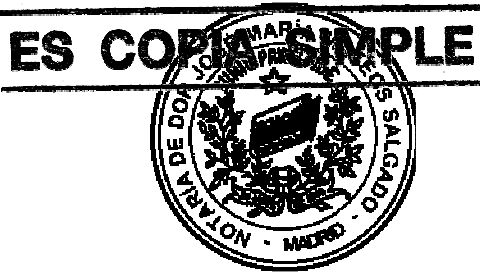
(v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;-----

(vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;-----

(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 los Bonos;-----

(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 reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de los Bonos; -----

(ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el Módulo Adicional, en la presente Escritura de Constitución y en



los Contratos de Préstamo Subordinado y de Reinversión a Tipo Garantizado;-----

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

(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 titulares 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, las contempladas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución. -----

(xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto, en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, celebrar, prorrogar o

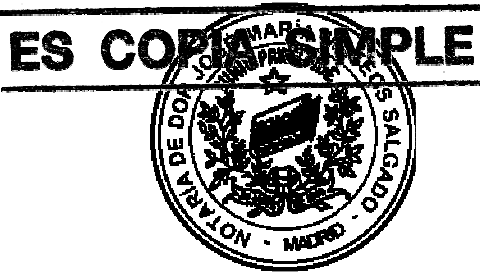
modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, en 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 las Series 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 el Folleto y en la presente Escritura de Constitución, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran; -----

(xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo 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 la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento; -----

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

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

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

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

**16.2. Gastos del Fondo.** -----

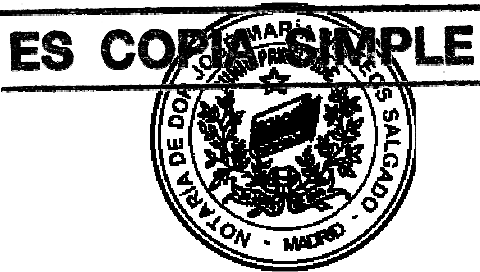
La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo, siendo reembolsado según el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora abonará los siguientes gastos:-----

- Comisión periódica de gestión de la Sociedad Gestora;---
- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo; -----
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de las tres (3) Series de Bonos; -----
- Gastos derivados de la amortización de los Bonos. -----
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento (gastos distintos a los gastos de constitución y emisión). -----
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación. -----
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo. -----

**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 son los que se mencionan en la Estipulación 16.2 anterior. -----

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al reembol-



so de todos los gastos de carácter extraordinario en los que haya podido incurrir en relación con la gestión del Fondo, previa justificación de los mismos y serían los siguientes.-----

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.-----

Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos subyacentes a los Activos. -----

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

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de ésta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

En el caso en que en una Fecha de Pago anterior a la

Fecha de Pago en curso algún concepto hubiese quedado impagado, se seguirá estrictamente el Orden de Prelación de Pagos recogido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, empezando por el concepto más antiguo.-----

**16.4. Ejercicios contables y depósito de las cuentas anuales.**-----

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.**-----

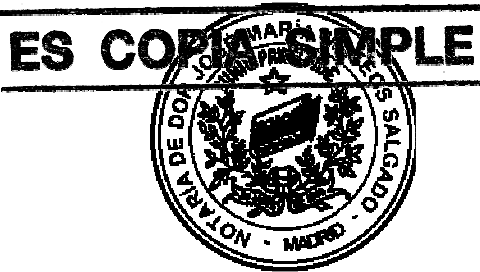
Las cuentas anuales del Fondo serán auditadas anualmente por auditores de cuentas. -----

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 15 de septiembre de 2014, en la que acordó la





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

**17. NOTIFICACIONES.** -----

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

**17.1 Notificaciones ordinarias periódicas:** -----

La Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y la 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 resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos, para el Período de Devengo de Interés en curso; -----

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

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

(v) 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. --

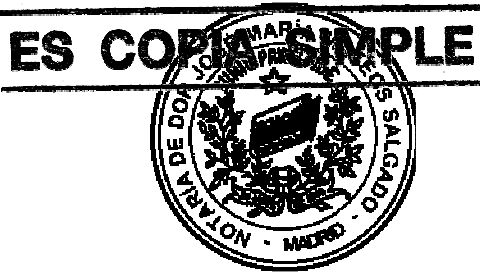
(vi) Cantidades no satisfechas en concepto de principal y/o intereses vencidos de los Bonos. -----

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

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

**17.2 Notificaciones extraordinarias:** -----

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo,



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

Asimismo, 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 Módulo Adicional. -----

Igualmente se incluyen en este apartado, entre otras, las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por

bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa. -----

**17.3 Procedimiento.**-----

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

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

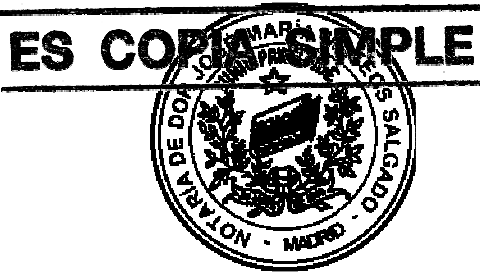
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado 17.2 anterior, salvo la del tipo de interés del Primer Período de Devengo, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV. -----

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

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

**17.4 Información a la CNMV.**-----

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV



conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento. -----

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

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente, realizará sus mejores esfuerzos para facilitar dicha información cuando de forma razonable 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. Asimismo, SANTANDER facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos, 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 Y SEGURO DE CRÉDITO HIPOTECARIO.**-----

**18.1. MEJORA CREDITICIA.**-----

Los elementos de mejora crediticia empleados en la estructura del Fondo son:-----

(i) El Fondo de Reserva descrito en la Estipulación descrito en la Estipulación 18.1.1 siguiente).-----

(ii) El Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (descrito en la Estipulación 15.2 anterior).-----

(iii) La subordinación y postergación en el pago de principal

**ES COPIA SIMPLE**



e intereses entre las distintas Series de Bonos. -----

**18.1.1. Fondo de Reserva.** -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotará un fondo de reserva (en adelante el “**Fondo de Reserva**”) con las siguientes características: -----

**(i) Nivel Requerido:** -----

a) El Fondo de Reserva quedará dotado con el importe desembolsado de la Serie C, con NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (975.000.000 €), equivalente al DOCE por ciento (15%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

b) Posteriormente a su constitución, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago se detalla a continuación: -----

(i) Una vez el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago alcance el VEINTICUATRO por ciento (30%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al SIETE COMA CINCO

por ciento (7,5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIEN- TOS MIL EUROS (487.500.000€). En la última Fecha de Pago el importe requerido de Fondo de Reserva será igual a cero;-----

No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reser- va en la Fecha de Pago que corresponda si concurre alguna de las siguientes circunstancias: -----

Si el Fondo de Reserva ha sido utilizado en alguna Fecha de Pago anterior y, como consecuencia de ello, se encuentre en un nivel menor al Nivel Requerido; -----

Si en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo de Préstamos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos es superior al uno por ciento (1%). Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo. -----

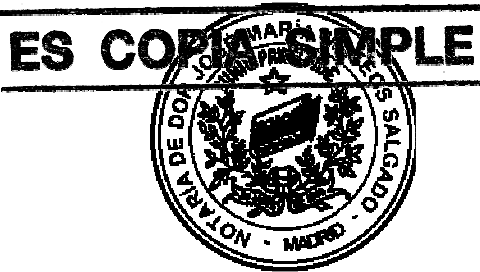
**(ii) Destino:-----**

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, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación contenido en la Estipulación 19.3 siguiente. -----

**(iii) Rentabilidad:-----**

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la





Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo 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 (en adelante, los “**Fondos Disponibles**”) calculados en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta serán los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, correspondientes a los siguientes conceptos: -----

a) Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada Período de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago. -----

b) Los intereses cobrados de los Activos durante cada período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final (el “**Período de**

**Determinación**”) correspondiente a la Fecha de Pago (incluyendo en su caso los de demora).-----

c) La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago por la reinversión del Fondo de Reserva así como por el resto de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería. -----

d) El Fondo de Reserva, en los términos de la Estipulación 18.1.1 de la presente Escritura de Constitución.-----

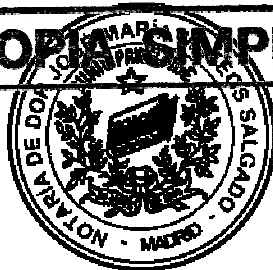
e) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo, sin carácter limitativo, las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos, incluyendo las cantidades que reciban, en su caso, de los Seguros de Daños. ---

## **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 Escritura de Constitución) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación: -----

1º. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador

**ES COPIA SIMPLE**



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. -----

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 la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

4º. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, de conformidad con el orden descrito en Estipulación 9.9.8 y 9.9.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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 propio apartado. -----

6º. Retención de la cantidad necesaria para mantener el

Fondo de Reserva en el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

7º. Pago de los intereses devengados 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 por el Préstamo Subordinado. -----

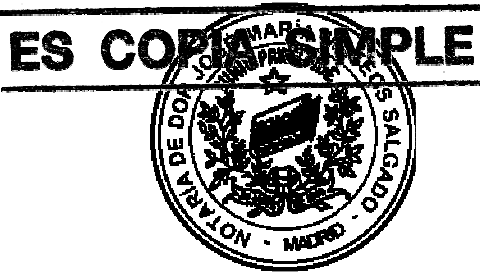
10º. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.--

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

12. Pago de la 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 del puesto 11º al puesto 1º 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 (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al veinte por ciento (20%) del Saldo Vivo de los Activos en la fecha del presente otorgamiento y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-----

**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 por los siguientes conceptos (en adelante, los “**Fondos Disponibles para Liquidación**”): (i) de los

Fondos Disponibles, y (ii) 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 de la presente Escritura de Constitución, en el siguiente orden de prelación de pagos (el **“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”**): -----

1º. Pago a la Sociedad Gestora por los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión 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. -----

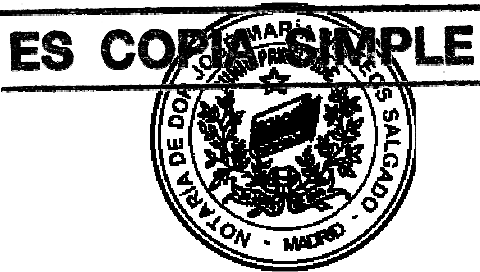
2º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A. -----

3º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A. ---

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

5º. 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.-----



7º. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C. -----

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

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

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

11º. Pago de la 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 10 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).-----

-----**SECCIÓN VIII.** -----

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

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

De conformidad con lo previsto en el artículo séptimo de la Ley 19/1992, en virtud de la Disposición Final Cuarta de la Ley 5/2009 por la que se modifica la Ley 24/1988, de 28 de julio, del mercado de valores, la Ley 26/1988, de 29 de julio, sobre

disciplina e intervención de las entidades de crédito y el texto refundido de la Ley de ordenación y supervisión de los seguros privados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras, la Escritura de Constitución podrá ser modificada, a instancia de la Sociedad Gestora, siempre que la modificación: (i) no altere la naturaleza de los Activos cedidos al Fondo, (ii) no suponga la transformación del Fondo en un fondo de titulización hipotecaria, y (iii) no suponga, de facto, la creación de un nuevo fondo, para lo cual deberá cumplirse con el procedimiento establecido en dicho artículo séptimo de la Ley 19/1992 a tal efecto.-----

La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV. -----

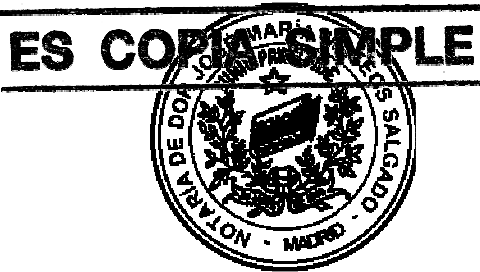
## **21. REGISTRO MERCANTIL.** -----

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

## **22. DECLARACIÓN FISCAL.** -----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones





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

El artículo 7.1.h) del Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Impuesto de Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del I.V.A., de conformidad con la Ley 19/1992. -----

**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.\_\_\_\_\_

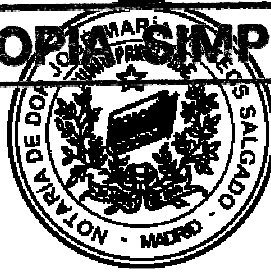
La presente Escritura de Constitución deberá ser interpretada al amparo del Folleto y del resto de la documentación relativa a la operación de titulización descrita en los Expositivos y Estipulaciones anteriores, de la que forma parte y con la que constituye una unidad de propósito, de tal modo que lo 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 -----  
Edificio Encinar, planta baja -----  
28660 Boadilla del Monte (Madrid) -----

**ES COPIA SIMPLE**



(ii) Para Santander:-----

Departamento de Gestión Financiera-----

Ciudad Grupo Santander -----

Avenida de Cantabria s/n -----

Edificio Encinar, planta baja-----

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

**26. LEY Y JURISDICCIÓN.**-----

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

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

**27. CONDICIÓN RESOLUTORIA.**-----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes del Período de Suscripción de los Bonos, los correspon-

dientes ratings de los Bonos de cualquiera 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, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. ---

Así lo otorgan.-----

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

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



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

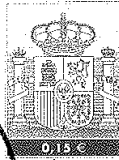
ES COPIA SIMPLE



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

BZ6862096

02/2014



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 MIL NOVECIENTOS CINCO

En Santander, mi residencia, a quince de octubre de dos mil catorce.-----

Ante mí, JUAN DE DIOS VALENZUELA GARCÍA, Notarios del Ilustre Colegio de Cantabria,-----

-----**COMPARECE:**-----

**DON CARLOS BALBONA RIVERO**, mayor de edad, soltero, vecino de Santander (Cantabria), con domicilio en Paseo de Pereda, números 9 al 12, y con D.N.I número 13.771.122-X.-----

**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.-----

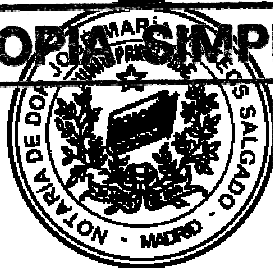
Fue constituida por tiempo indefinido, fundada el 3 de Marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de Marzo de 1857 ante el Escribano

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 1992, 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 Hispanoamericano, 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,



ES COPIA SIMPLE



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



BZ6862097

02/2014

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<sup>a</sup>, 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 veintitrés de mayo de dos mil catorce, con número 984 de protocolo, que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 1.058, folio 174, hoja S-1.960, inscripción 2633<sup>a</sup>, con fecha 5 de junio 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 (...).

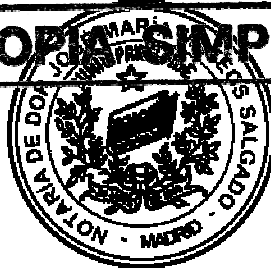
Artículo 51. La comisión ejecutiva. -----

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

ES COPIA SIMPLE



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



BZ6862098

02/2014

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 1513ª, 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. -----

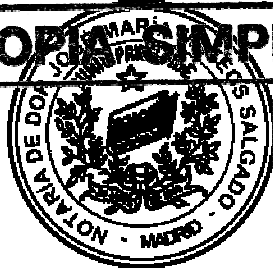
d).- Y las propias del Consejo en relación con su composición y funcionamiento, remuneración y deberes de los Consejeros, contratación de asistencia técnica a éstos y relaciones del Consejo con los accionistas, los mercados y el Auditor de Cuentas.

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

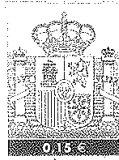
El compareciente se encuentra facultado para este acto en virtud de la escritura de poder que, en Boadilla del Monte, autorizó el notario Don Rafael Martínez Die, con fecha veintidós de septiembre de dos mil catorce, número 5.013 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 1.058, folio 223, hoja número S-1.960, inscripción 2684ª.

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

ES COPIA SIMPLE



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



BZ6862099

02/2014

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

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

Tiene, a mi juicio, la legitimación y capacidad necesarias para otorgar la presente escritura y, en ejecución y cumplimiento de los acuerdos que constan en la certificación unida,-----

-----OTORGA:-----

- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución del Fondo de Titulización al que se refiere la certificación incorporada, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios en los términos y condiciones que se contienen en la misma. -----

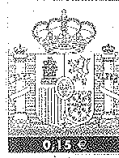
- Conferir poder a las personas que en dicha certificación se detallan con las facultades y en la forma que en ella constan, la cual se da aquí por reproducida, en evitación de repeticiones. ----

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,

**ES COPIA SIMPLE**



PÁPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



BZ6862100

02/2014



éstos deberán haberles informado, con carácter previo, del contenido de este párrafo.-----

-----**OTORGAMIENTO:**-----

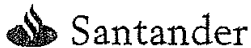
Así lo otorga el compareciente, a quien conozco y al que hago las advertencias y reservas legales; y después de leída por mí esta escritura, habiéndole advertido del derecho que tiene a leerla por sí, la consiente y firma.-----

-----**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.-----

DOCUMENTOS UNIDOS



IGNACIO BENJUMEA CABEZA DE VACA, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER, S.A.",

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 13 de octubre de 2014, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aceptado unánimemente por todos los miembros de la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus siete 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 de Activos RMBS Santander 3 o con cualquier otra denominación que incluya la palabra "Santander" (en adelante, el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A. (en adelante, el "Banco") a particulares (en adelante, los "Derechos de Crédito") que servirán para respaldar una emisión de bonos de titulización por un importe nominal máximo de 8.500.000.000 (ocho mil quinientos millones) de euros (en adelante, la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos").

El Fondo tendrá naturaleza cerrada por el activo y 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. (en adelante, la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte (Madrid), y NIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78658, 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 (en adelante, la "Escritura de Constitución").

#### Segundo. Importe de los Derechos de Crédito

El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un máximo de 8.500.000.000 (ocho mil quinientos millones) de euros.

#### Tercero. Fecha de cesión

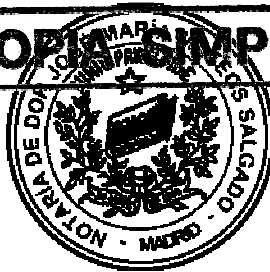
El mismo día del otorgamiento de la Escritura de Constitución.

#### Cuarto. Características de los Derechos de Crédito

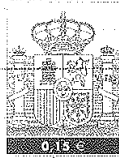
Las características básicas de la cartera de préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito del Banco (que se halla integrada por préstamos hipotecarios, es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) que se van a ceder al Fondo vendrán recogidas en el Módulo



**ES COPIA SIMPLE**



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



BZ6862101

02/2014

 **Santander**

Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del citado 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 la emisión por el Banco y suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca. La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, en la Escritura, a la adquisición de los Derechos de Crédito al Banco, para su inmediata incorporación al Fondo.

#### Sexto. Contratos complementarios

En relación con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos, el Banco celebrará, en los términos que proceda, y a título indicativo, pero no limitativo ni restrictivo, entre otros, los siguientes contratos complementarios de la Escritura de Constitución:

- (i) Contrato de préstamo subordinado, destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos;
- (ii) Contrato de reinversión a tipo garantizado, en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la cuenta de tesorería abierta en el Banco;
- (iii) Contrato de dirección, suscripción y agencia de pagos, con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, asumiendo la obligación de suscribir totalmente 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.

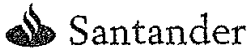
#### Séptimo. Garantías

El Banco, de conformidad con el artículo 2.2.b) del Real Decreto 926/1998, conservará, la custodia y administración de los Préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito, de manera que los administrará con la misma diligencia que si de activos propios se tratase y recibirá, en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Derechos de Crédito, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo.

El Banco no otorgará garantías sobre los Derechos de Crédito que se agrupan en el Fondo o sobre los Bonos, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por el Banco en el apartado 2.2.8 y la Sustitución de los Activos del apartado 2.2.9. del Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n.º 809/2004.

II.- Facultar a D. José Antonio Álvarez Álvarez (NIF 10050394-S), D. José Antonio Soler Ramos (NIF 2879407-Z), D. Antonio Torío Martín (NIF 50838472-P), D. Antonio Miralles Caballero (NIF 2600773-W), D.ª Visitación Díaz Varona (NIF 05247913-A), D. Pablo Roig García-Bernalt (NIF 34082506-W), D.ª Isabel García Mora (NIF 02855400-L) y D.ª María Pilar Urquijo de la Puerta (NIF 811482-L) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación del Banco:

1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución así como para la expedición del título o títulos individuales o múltiples representativos de la emisión



de certificados de transmisión de hipoteca respecto de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos con garantía hipotecaria.

2. Celebrar en nombre y representación del Banco, en los términos que estimen convenientes, los contratos complementarios anteriormente mencionados así como cualquier otro necesario o conexo con la operación, en los que sea parte el Banco, prestando cuantas declaraciones y garantías y asumiendo cuantos compromisos y obligaciones estime necesarios o convenientes en relación con su contenido y, en especial, en relación con los Derechos de Crédito y con los Bonos.
3. Suscribir todos o parte de los Bonos emitidos por el Fondo con cargo a la Emisión.
4. Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la Comisión Nacional del Mercado de Valores, el Banco de España o cualquier autoridad competente para firmar cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito y la Emisión de Bonos, elevando a público en lo preciso cualquier certificación de acuerdos adoptados por esta Comisión en relación con ello.
5. Formular cuantas declaraciones sean necesarias o convenientes conforme a la legislación vigente en relación con la intervención del Banco como entidad directora de la Emisión.
6. Firmar todos los documentos públicos y privados relacionados con este apoderamiento, incluidas escrituras o contratos privados de subsanación, modificación o ratificación de la Escritura de Constitución, del título o títulos individuales o múltiples que se emitan representativos de los certificados de transmisión de hipoteca así como de los contratos complementarios.
7. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido."

CERTIFICO asimismo que los siete miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 13 de octubre de 2014 fueron: D.<sup>a</sup> Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. Fernando de Asúa Álvarez, D. Matías Rodríguez Inciarte, D. Guillermo de la Dehesa Romero, D. José Javier Marín Romano, D. Rodrigo Echenique Gordillo y D.<sup>a</sup> Isabel Tocino Biscarolasaga.

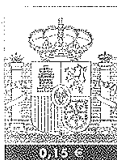
Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente 2.º, en Boadilla del Monte, a trece de octubre de dos mil catorce.

V.º B.º  
El Vicepresidente 2.º

**ES COPIA SIMPLE**



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



BZ6862102

02/2014

**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 8/89.

**Anexo II**  
**Certificación de Acuerdos**  
**del Consejo de Administración**  
**de la Sociedad Gestora**

ES COPIA SIMPLE



Dña. M<sup>a</sup> JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en Boadilla del Monte, 28660 (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, y CIF n<sup>o</sup> A-80481419,

**CERTIFICO:** Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 15 de septiembre de 2014, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Marcelo Alejandro Castro, D. Jesús Fuentes Colella, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Jesús Cepeda Caro, D. Enrique Silva Bravo, D. Gabriel de Escalante Yanguela, D. José Antonio Soler Ramos y Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, el siguiente acuerdo que figuraba en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes :

#### **I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS RMBS SANTANDER 3.**

En relación con el proyecto de constitución de un Fondo de Titulización de Activos, se acuerdan por unanimidad los siguientes extremos:

- Constituir un Fondo de Titulización de Activos denominado “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, RMBS SANTANDER 3”, o con cualquier otra denominación que incluya la denominación SANTANDER, (en adelante, el “Fondo”), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente en el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, agrupando en el mismo derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A. (los “Activos”), por un importe máximo igual a OCHO MIL QUINIENTOSMILLONES DE EUROS (8.500.000.000 €). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará mediante la emisión y suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca. Dicho Fondo será cerrado por el activo y por el pasivo y 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 OCHO MIL QUINIENTOSMILLONES DE EUROS (8.500.000.000 €).
- Facultar al Presidente de la Sociedad, D. José Antonio Alvarez Alvarez, al Consejero y Director General, D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo de Administración, D<sup>a</sup> 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;



- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos emitir con cargo al Fondo;
- Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
- Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
- 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;
- 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;
- 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;
- Subsanan, complementar, rectificar o ampliar los acuerdos anteriores en la medida necesaria y en la forma que consideren necesaria (incluyendo el otorgamiento de escrituras de subsanación o rectificación o cualquier otro documento público) para la cesión de los Activos, constitución del Fondo y emisión de los Bonos
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

**I a).- Designación de auditor de cuentas del Fondo.**

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoría Deloitte, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Edificio Torre Picasso.

ES COPIA SIMPLE



Santander

**I b).- Protocolización de acuerdos.**

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo de Administración D<sup>a</sup> 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 6 de octubre de 2014.

EL PRESIDENTE  
D. José Antonio Álvarez Álvarez

EL SECRETARIO  
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

YO, JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO, NOTARIO DE MADRID Y DE SU ILUSTRE COLEGIO,-----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JOSÉ-ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a - 9 OCT 2014



ASIENTO Nº 1556/20  
Libro indicador

DOCUMENTO SIN CUANT  
Segunda Sección

Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3ª Ley 8/89  
DOCUMENTO SIN CUANTIA

# **Anexo III**

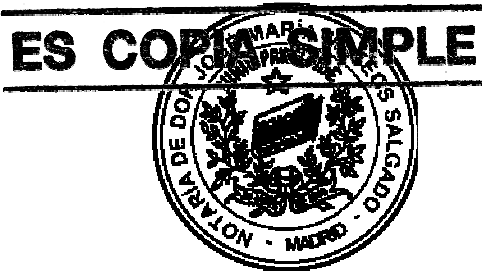
## **Relación de Préstamos**

-----  
-----  
-----

**Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco (CD) o soporte magnético comprensivo de la Relación de Préstamos para la Constitución del "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS RMBS SANTANDER 3", 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**

6 de noviembre de 2014

Banco Santander, S.A.  
Ciudad Grupo Santander  
Avenida de Cantabria, s/n  
Edificio Amazonia - Planta 2  
28660 Boadilla del Monte  
MADRID

(A la atención de D. José Antonio Soler)

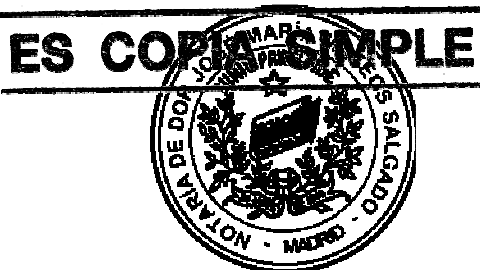
*Copia a:* Santander de Titulización,  
Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A.  
(a la atención de D. Ignacio Ortega)

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 24 de septiembre de 2014, y en el marco de lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la “cartera”) seleccionados para Fondo de Titulización de Activos, RMBS Santander 3 (en adelante, “el Fondo”) al 8 de octubre de 2014, 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 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 hipotecarios realizados por el Banco y Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 8 de octubre de 2014	
	Número de Derechos de Crédito	Saldo Vivo (Euros)
Préstamos hipotecarios	45.318	6.787.311.829,11
	<b>45.318</b>	<b>6.787.311.829,11</b>

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 emitida por el ICJCE, de fecha 28 de mayo de 2010.



Dado que este trabajo no tiene la naturaleza de auditoría de cuentas ni se encuentra sometido a la Ley de Auditoría de Cuentas, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

Nuestro trabajo se ha basado, principalmente, en la información proporcionada por la Dirección de la Entidad Cedente sobre la cual hemos llevado a cabo los procedimientos descritos en el apartado II de este informe, sin haber realizado otros procedimientos sobre los registros de la Entidad Cedente y sobre la información de entidades externas facilitada por la Entidad Cedente.

El resumen del trabajo que hemos realizado y de sus resultados se expone a continuación:

#### **I. Técnicas de muestreo**

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente de la cartera de operaciones de financiación a titular mediante la aplicación de técnicas de muestreo por atributos.

Las técnicas de muestreo constituyen un método generalmente aceptado para verificar la información que mantiene una entidad en relación con un conjunto de partidas (“población”) y permiten obtener una conclusión sobre dicha población mediante el análisis de un número de partidas inferior (“muestra”) al de la población total.

El “nivel de confianza” indica la probabilidad de que el número real de partidas con desviaciones respecto a una pauta existente en una población no exceda de una determinada cuantía (“nivel de precisión”). Tanto el nivel de confianza como el nivel de precisión se expresan en forma de porcentaje.

El muestreo de atributos supone la:

- Obtención de una muestra aleatoria.
- Verificación (cotejo con documentación justificativa) de que las partidas que integran la muestra reúnen las características que se quieren comprobar en la población.
- Extrapolación de las conclusiones obtenidas en el análisis de la muestra a la población total.

En cualquier caso, las técnicas estadísticas sólo facilitan estimaciones de las desviaciones existentes en las poblaciones analizadas, consecuentemente, si se hubiesen utilizado niveles de confianza superiores o se hubiesen comprobado el 100% de la población, podrían haberse puesto de manifiesto otros aspectos que hubieran sido incluidos en el informe.

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titularización 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:

<b>Número de desviaciones en la muestra</b>	<b>% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 99%, 463 operaciones con un saldo de 72.047.475,17 euros)</b>
-	1,00%
1	1,43%
2	1,82%
3	2,17%
4	2,51%
5	2,83%

## **II. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones**

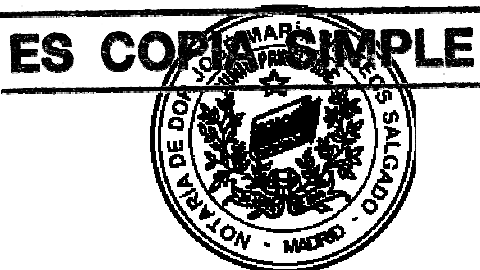
De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 463 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia (8 de octubre de 2014) de 72.047.475,17 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 prestatario y formalización del préstamo:**

Hemos verificado a partir de la información que consta en la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo que las operaciones de financiación son préstamos concedidos a personas físicas, clientes o empleados, residentes en España y que los préstamos han sido formalizados 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 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1%.



## **2. Titularidad:**

Hemos verificado que, de acuerdo con la Escritura Pública de formalización del préstamo, Banco Santander, S.A. es titular de pleno dominio de los préstamos con garantía hipotecaria, habiéndose originado en el curso normal de la actividad de Banco Santander, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de su integración 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 1%.

## **3. Identificación del prestatario:**

Hemos verificado que el nombre y el NIF o NIE del titular que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

Hemos verificado que, de la muestra seleccionada, 432 préstamos con un saldo actual de 67.409.513,57 euros (que representa el 93,56% del saldo actual de la muestra total) corresponden a préstamos concedidos a españoles; mientras que 31 préstamos con un saldo actual de 4.637.961,60 euros (que representa el 6,44% del saldo actual de la muestra total) corresponden a préstamos concedidos a extranjeros.

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 1%.

## **4. Transmisión de los activos:**

Hemos verificado que la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo. En el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, hemos verificado que tal consentimiento ha 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 1%.

## **5. Propósito del Préstamo:**

Hemos verificado que el propósito del préstamo corresponde a financiación concedida a personas físicas para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España destinada a la venta, según consta en la Escritura Pública de formalización del préstamo, y que coincide con el que figura en la 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 1%.

**6. Fecha de Formalización del Préstamo:**

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o que, en su caso, la diferencia 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 1%.

**7. Fecha de Vencimiento del Préstamo:**

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo o en la documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo del préstamo o bien en caso de haberse ampliado como consecuencia de una renegociación.

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 1%.

**8. Importe Inicial del Préstamo:**

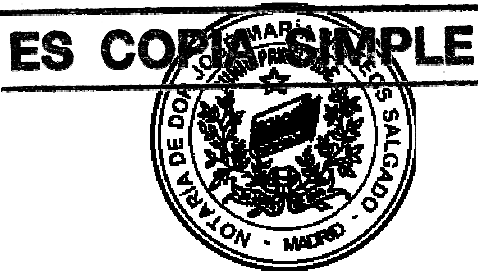
Hemos verificado que el importe inicial del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1%.

**9. Saldo Actual del Préstamo:**

Hemos verificado que el saldo del préstamo a la fecha de referencia coincide con la información que consta en la base de datos de la Entidad Cedente y se corresponde con el saldo que resulta de estimar en función de la fecha de inicio y de vencimiento del préstamo, importe inicial, tipo de interés (que constan en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y/o cualquier documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de las condiciones del préstamo) y, en su caso, pagos retrasados y anticipados, que figuran registrados 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 1%.



#### **10. Tipo de Interés de Referencia:**

Hemos verificado, para aquellos préstamos con tipo de interés fijo, que el tipo de interés que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación. Asimismo, hemos verificado para aquellos préstamos que devengan un tipo de interés variable, que el tipo de interés de referencia para la determinación del tipo de interés final del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o bien en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice.

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 1%.

#### **11. Diferencial del tipo de interés:**

Hemos verificado que, para los préstamos de tipo de interés variable, el diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien 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 1%.

#### **12. Tipo de Interés Aplicado:**

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, verificado según lo indicado en los números anteriores, al que se calculan las cuotas, coincide con el obtenido de 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 1%.

#### **13. Retrasos en el Pago:**

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente a la fecha de referencia que, en su caso, el número de días de retraso en el pago de las cuotas vencidas no excedía de 15 días naturales.

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 1%.

#### **14. Aprobación de concesión de riesgos:**

Hemos verificado con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, a través de las bases de datos de la misma, que el préstamo fue aprobado de acuerdo con la Política de Concesión de Riesgos vigente en el momento de la concesión, y que no difiere de forma sustancial de la Política de Concesión descrita en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del borrador del Folleto de Emisión del Fondo que nos ha sido facilitado por la Sociedad Gestora.

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 1%.

#### **15. Garantías hipotecarias:**

Hemos verificado contra la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo, que está inscrita en el Registro de la Propiedad y que la garantía del préstamo corresponde a viviendas terminadas situadas en España y que está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentran actualmente en curso).

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 1%.

#### **16. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral:**

Hemos verificado que la dirección y/o el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con los que figuran en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y en el certificado de tasación.

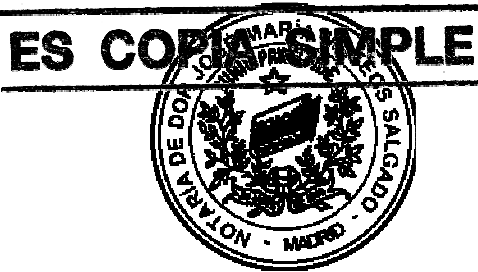
De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1%.

#### **17. Tasación:**

Hemos verificado que todas las viviendas 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 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,43%.





#### **18. Valor de Tasación:**

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 de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el certificado de tasación que nos ha facilitado la misma o, en su caso, que existe fe notarial en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo indicando que la finca ha sido tasada por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España. Además hemos verificado que dicho valor coincide con el que figura en la base de datos de la Entidad Cedente. En el caso de los inmuebles en régimen de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) hemos verificado que el valor de tasación coincide o es inferior al valor máximo legal.

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 1,43%.

#### **19. Vivienda terminada:**

Hemos verificado a partir de la información que consta en el certificado de tasación o, en su caso, en el certificado final de obra y/o en la Escritura de formalización del préstamo que todas las viviendas hipotecadas son viviendas terminadas.

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 1%.

#### **20. Préstamos a promotores:**

Hemos verificado a partir de la información que consta en los registros internos de la Entidad Cedente que el préstamo no corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta (distintas de subrogaciones por particulares concedidas en su inicio a promotores, según se indica en el número 5 anterior).

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 1%.

#### **21. Renegociación:**

Hemos verificado a partir de la información facilitada por la Entidad Cedente, que el préstamo no proviene de operaciones de renegociación o refinanciación de préstamos en situación de morosidad.

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 1%.

\* \* \* \* \*

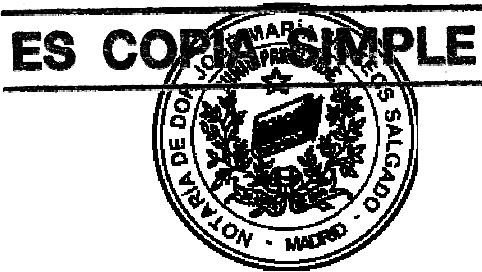
El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la revisión de los atributos relevantes mencionados anteriormente y con el alcance asimismo mencionado, sin que haya formado parte del mismo la revisión o ejecución de procedimientos adicionales sobre otra información que pueda estar contenida en el folleto.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

DELOITTE, S.L.



Rodrigo Díaz



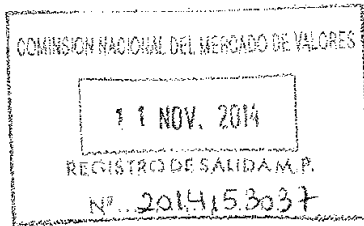
**Anexo V**  
**Copia de la notificación de**  
**verificación y registro de la**  
**CNMV**



DIRECCIÓN GENERAL  
MERCADOS

Edison, 4  
28006 Madrid  
España

T +34 915 851 500  
www.cnmv.es



Sra. Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González  
Secretaria del Consejo de Administración de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.  
Avda. de Cantabria s/n, Edificio Encinar, Planta 0  
28660 Boadilla del Monte  
MADRID

Madrid, 11 de noviembre de 2014

Muy Señora nuestra:

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización de activos con emisión de valores:

Fondo: **RMBS Santander 3, F.T.A.**  
Emisión: **Bonos de titulización por importe nominal de 7.475 millones de euros**  
Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T.**

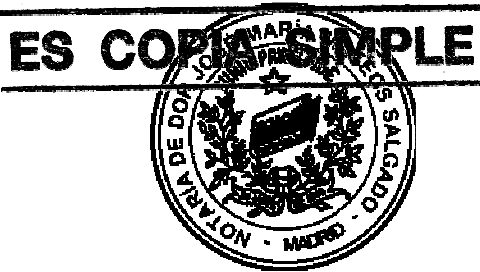
con fecha 11/11/2014 la Presidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"De conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27 y 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, 5 de la Ley 19/1992, de 7 de julio, 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y demás normas de aplicación, la Presidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por el Consejo de esta Comisión, ACUERDA:*

*Aprobar el folleto informativo e inscribir en los registros oficiales contemplados en el artículo 92 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, el Informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización de Activos denominado **RMBS SANTANDER 3, FTA** con emisión de **bonos de titulización** y promovido por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T. S.A.**"*

La Agencia Nacional de Codificación ha asignado a la emisión de referencia los siguientes códigos ISIN como códigos únicos de ámbito internacional.

✍



DIRECCIÓN GENERAL  
MERCADOS

Edison, 4  
28006 Madrid  
España

T +34 915 851 500  
www.cnmv.es

Serie	Código ISIN
A	ES0305048003
B	ES0305048011
C	ES0305048029

El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1) cuya liquidación, por un importe de importe **43.535,07** se adjuntará.

Atentamente,

Ángel Benito Benito  
Director General de Mercados

**Anexo VI**  
**Facsímil del título múltiple**  
**representativo de los**  
**Certificados de Transmisión**  
**Hipotecaria**

ES COPIA SIMPLE



**TITULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRECE (43.613) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, RMBS SANTANDER 3.**

El presente Título Múltiple representa **CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRECE (43.613)** Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de **SEIS MIL QUINIENTOS MILLONES TREINTA Y OCHO EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS DE EURO (6.500.000.038,17.-€)** emitidos por Banco Santander, S.A. El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, RMBS SANTANDER 3, 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 **CUARENTA Y TRES MIL SEISCIENTOS TRECE (43.613)** Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos, intereses ordinarios de los Activos, intereses de demora de los Activos, a cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, incluyendo, aunque no limitativamente, cuando se hubiera producido un desmerecimiento superior al veinte por ciento (20%) respecto de la tasación inicial, las posibles ejecuciones de garantías adicionales y la ampliación de la hipoteca a otros bienes suficientes para cubrir la relación exigible entre el valor del bien y el préstamo o crédito que garantiza, según recoge el Real Decreto 716/2009 en su artículo 9, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) cedidos por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al partícipe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al partícipe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes préstamos, 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 partícipe desde el momento en que sean recibidos.

**3. Falta de pago del deudor**

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La ejecución del préstamo corresponde a la entidad emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009.

Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo.

**4. Custodia y administración**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

**5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca**

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

**6. Varios**

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET2.

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 17 de noviembre de 2014.

**BANCO SANTANDER, S.A.**

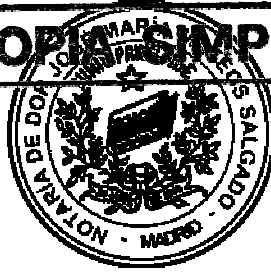
  
Dña. Isabel García Mora

Sello y firma

**Anexo VII**  
**Criterios de concesión de**  
**Préstamos**



**ES COPIA SIMPLE**



**DESCRIPCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR SANTANDER Y POR BANESTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A PARTICULARES.**

**1.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DEL SANTANDER:**

La política de riesgos seguida por Santander, vigente durante el ejercicio 2012 y durante el ejercicio 2013, y hasta la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos es la descrita a continuación:

Desde principios de 2008 se han realizado ajustes a las políticas de admisión para hacer frente al deterioro progresivo de la economía, con el objetivo de garantizar un perfil de riesgo de alta calidad en la nueva producción. Estos cambios fueron dirigidos, principalmente, a la revisión de los porcentajes de financiación (LTV), sobre el menor valor entre la tasación e importe de compra-venta y diferenciado por la finalidad de la operación, a la fijación de límites de producción sobre segmentos de mayor riesgo y a realizar ajustes a los modelos de *scoring* de admisión.

La política de riesgos seguida por la división de Banca Comercial de Santander para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación (siendo sustancialmente similar a la vigente en el momento de la concesión).

Todas las oficinas de Santander disponen de determinada documentación que detalla las características y condiciones del préstamo hipotecario y contiene el impreso de solicitud.

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

1. Sobre la vivienda a adquirir:
  - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
  - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
  - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Sobre los ingresos del solicitante:
  - (1) Asalariados: 3 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
  - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: notificación de revalorización de la pensión junto con los 3 últimos recibos mensuales.
  - (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y dos últimas declaraciones de I.V.A. anuales y últimos pagos trimestrales de I.V.A.

- (4) En todos los casos fotocopia de la documentación que justifique otros ingresos.
  - (5) En caso de deudas pendientes se debe aportar los 2/3 últimos recibos de pago.
  - (6) Si es divorciado/separado: sentencia.
  - (7) Autorización Cirbe firmada por el cliente.
3. Sobre el Patrimonio:
- Justificante de propiedad de los inmuebles declarados, exigiendo Declaración del Patrimonio si lo presenta a Hacienda.

#### **Resolución de solicitudes**

Las oficinas procesan la solicitud y si el sistema de decisión emite una resolución favorable envían el expediente a los centros de formalización para su tramitación.

En el caso de que la decisión preliminar sea negativa, pero en la oficina se quiere continuar con una operación no autorizada por el Sistema, con carácter excepcional está previsto un procedimiento especial de reconsideración. Siempre que existan elementos adicionales a la información contenida en la propuesta, las oficinas podrán enviar estas operaciones a los analistas de la Unidad de Decisión de Operaciones (U.D.O.), para su análisis y resolución, aportando las razones o argumentos que justifiquen la recomendación favorable de la misma. Para determinadas operaciones con puntuación de Score muy baja, la política establecida es la de denegación de las propuestas sin posibilidad de reconsideración.

La U.D.O. decide préstamos vivienda hipotecarios por importes de hasta el límite de sus facultades (límite máximo de 2.000.000€ autorizado por el Director de la unidad). Las operaciones que las superen se remiten a la Comisión de Préstamos de Riesgos Banca Comercial España.

Las operaciones que superen cierto importe o aquellas que no reúnan los criterios básicos descritos a continuación se elevan a la U.D.O. para que, haciendo uso de sus facultades, evalúe el préstamo y emita una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme y a la comprobación de la situación registral de la finca a hipotecar.

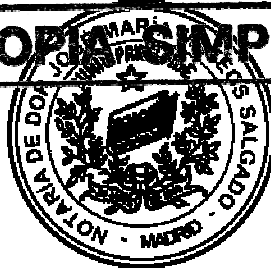
Una vez aprobada se envía igualmente el expediente para su tramitación a los centros de formalización.

#### **Evaluación**

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

- a) Destino: adquisición de primera o segunda vivienda.

**ES COPIA SIMPLE**



- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 70% del menor de los valores (se puede llegar a porcentajes superiores en operaciones de Altamira<sup>1</sup>, Adjudicados<sup>2</sup>, Subrogaciones<sup>3</sup> e Hipoteca Domus<sup>4</sup>), de tasación o de compra salvo el supuesto de que se aporten garantías adicionales (otras garantías reales y/o avalistas de solvencia), en cuyo caso podría superarse el límite del 70%. Básicamente en estos casos la política general de Santander que es aplicada por un analista en un esquema de revisión manual, es la siguiente:
- o Capacidad de pago y otras garantías reales, avalistas de solvencia.
  - o Comprobar el mantenimiento del valor de la garantía a lo largo del tiempo.
  - o Comprobar que la garantía se trata de vivienda (unifamiliar, residencial, etc.), no tomando en consideración otros tipos de bienes inmuebles.
  - o Comprobar que el bien se encuentra libre de cargas
  - o Comprobar que el bien no es una vivienda "atípica" con el objetivo de evitar financiar la adquisición de bienes sobre los que pudieran existir problemas en una venta posterior.
  - o Comprobar que la existencia de bienes adyacentes al inmueble garantizado como garajes o trasteros que pudieran completar el valor de la garantía.
- d) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
- (1) La antigüedad mínima en el trabajo es de 6 meses y haber superado el periodo de prueba. En el caso de extranjeros deberán acreditar además estabilidad en el empleo.
  - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
  - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 40% mensual.

<sup>1</sup> Financiación Altamira: financiación de adquisición de viviendas que comercializa Altamira Santander Real Estate (filial controlada al 100% por Banco Santander, S.A.), y que son propiedad de esta Sociedad o de Banco Santander, S.A.,

<sup>2</sup> Inmuebles que Banco Santander, S.A. se adjudica por incumplimiento de las obligaciones de sus deudores.

<sup>3</sup> Préstamos en los que se produce la subrogación por parte de particulares respecto de financiaciones concedidas por Banco Santander, S.A. a promotores para la construcción de vivienda en España.

<sup>4</sup> Hipotecas Domus: financiación de adquisición de activos propiedad del fondo de inversión Fondo Santander Banif Inmobiliario ofrecida por Banco Santander, S.A.

### **Desembolso del préstamo**

Efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario. Una vez ha sido firmada, y con el objeto de que la escritura se inscriba en el Libro Diario del Registro de la Propiedad mediante el correspondiente asiento de presentación (inscripción registral de la hipoteca), el Notario comunica por fax al Registro de la Propiedad la autorización de la escritura pública del préstamo.

Simultáneamente, Santander desembolsa los fondos abonándolos en la cuenta del titular del préstamo abierta en Santander.

El asiento de presentación tiene validez durante los diez (10) Días Hábiles siguientes en los que se debe presentar copia auténtica de la escritura que lo motivó. Una vez ha sido presentada dentro de plazo la primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad, se constata fehacientemente que la finca hipotecada se encuentra libre de cualquier condición, prohibición de disponer, plazos, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase, salvo que unos y otros no afecten a la hipoteca, se pospongan a ella o se cancelen previamente.

### **Seguro de Daños**

La obligatoriedad de la contratación del seguro de daños sobre la finca hipotecada por parte del prestatario y la designación de Santander como beneficiario se recoge en las escrituras, en la siguiente cláusula:

*"Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada.- La parte prestataria se obliga a asegurar la finca hipotecada contra daños, incluido el de incendios, durante toda la duración de la presente operación, por importe mínimo igual al valor de Seguro, contenido en el Informe de Tasación cuyo certificado se adjunta a la presente escritura. En dicha póliza de seguro, se designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro".*

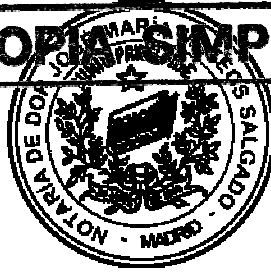
## **2.- POLÍTICA DE RECLAMACIÓN Y RECOBROS:**

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.

**ES COPIA SIMPLE**



- 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 cobros 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 "caracterizadas" (aquellas con más volumen de inversión) realizan el segui-

miento 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 éste 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.

### **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).

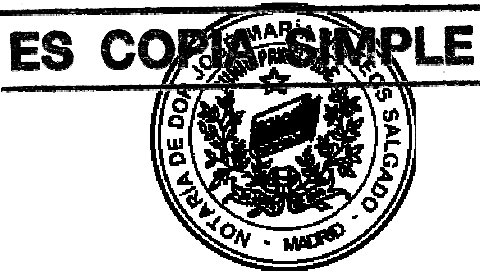
En la actualidad son tres proveedores que son tutelados por la División de Medios, en función de las políticas, estrategias y procedimientos definidos por el Área de Recuperaciones.

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) **REGULARIZACION:** Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales.
- 2) **REFINANCIACION:** 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) DACION 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

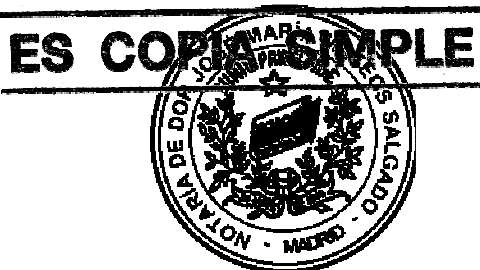
Call Center- El cliente ve el cartel en la vivienda y llama al Call-Center que transfiere los datos a la comercializadora para agendar una visita.

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.

### 3. DESCRIPCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR BANESTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS.

Desde la fecha de integración de Banesto en Banco Santander, es decir, el 30 de abril de 2013, se sigue la política única de concesión de préstamos de Banco Santander. En consecuencia, a continuación se describe la política de concesión de Banesto existente antes de producirse la mencionada integración.

#### Introducción.

Las oficinas de Banesto disponen de información completa sobre las características y condiciones de la oferta de préstamos hipotecarios, y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización de operaciones.

La admisión del Riesgo implica la participación activa de varias áreas, dependiendo de la tarea:

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo es fundamental. En la oficina comienza el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según sea el planteamiento, la oficina valorará la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajusta a las políticas de Banesto. Igualmente, la oficina tiene autonomía para detener el proceso de admisión en cualquier momento. También es la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.
- Análisis de Riesgos: que tiene dos elementos principales
  - Dictamen automático de los sistemas de decisión de Riesgos: de modo inmediato, y en todos los hitos de la tramitación, se elaboran análisis automáticos de la operación por parte de sistemas informáticos y herramientas cuantitativas de gran predictividad, aprobadas por la supervisión bancaria, que aseguran la calidad crediticia de estas operaciones.
  - Gestión del centro de análisis: un equipo de analistas especializados en operaciones hipotecarias valora, cuando es necesario, todas las circunstancias cualitativas que pueden afectar a la calidad de la operación, asesora a las oficinas sobre el mejor modo de plantear la operación y dictamina finalmente si el perfil del riesgo del cliente es adecuado o no.

- Control de Documentación y Formalización hipotecaria: un centro especializado e independiente de las áreas de Comercial y de Riesgos, es responsable de la calidad de formalización de las operaciones hipotecarias.

### **Propuesta de Riesgo**

Existen dos canales desde los que pueden iniciarse propuestas de operaciones: la Red de oficinas e Internet (ibanesto). El cliente completa una solicitud en la que proporciona diversa información que, a lo largo del trámite de la misma, deberá justificar aportando la documentación necesaria.

Esta información se introduce en los sistemas informáticos y alimenta dos aplicaciones básicas: la propuesta de la operación hipotecaria como tal y el sistema de análisis del cliente (SAPA), el cual será introducido para todos y cada uno de los intervinientes de la operación.

La propuesta cuenta con información específica de la solicitud (importe, plazo, condiciones económicas, características de la vivienda, nombre de los intervinientes, etc.) y los SAPAs con información de los intervinientes (edad, ingresos y recurrencia, tipo de actividad económica, endeudamiento, situación familiar, patrimonio, etc.)

Adicionalmente, el proceso de recopilación de datos se nutre de información procedente de bases de datos externas e internas (para solicitantes ya clientes) relativa a información de crédito de distinto tipo (Cirbe, Asnef / Experian / RAI, Alarmas internas, Triad)

### **Análisis del Riesgo**

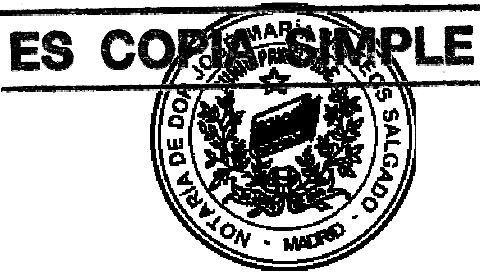
Para poder formalizarse, todas las operaciones hipotecarias requieren necesariamente de la viabilidad del área de Riesgos al planteamiento propuesto. Esta viabilidad (condicionada siempre a la posterior comprobación de la documentación y valoración definitiva de la garantía) puede darse de dos formas:

#### **1.- Sistema automático**

Todas las operaciones pasan en un primer momento por el motor de decisión automático de Riesgos. Esta herramienta utiliza un sistema de scoring diseñado específicamente para operaciones hipotecarias de Banesto, que informa con un elevado índice de predictividad en cuanto a la calidad del Riesgo de las operaciones. Es parte del modelo IRB avanzado aprobado por el Banco de España y es sometido frecuentemente a pruebas y calibraciones que aseguran su calidad en todo momento. Además, retroalimenta la información necesaria para adaptar rápidamente las políticas de Riesgos a cualquier momento del ciclo económico.

El sistema efectúa un primer análisis del cliente-operación, aplicando una serie de reglas de decisión, de forma que la propuesta puede resultar:

- viable en automático
- en zona de duda o sombra
- no viable (reconsiderable)



- no viable no reconsiderable

La viabilidad en automático sólo se puede obtener en operaciones con una baja probabilidad de incumplimiento y que cumplan adicionalmente todas las políticas fijadas para cada tipo de operación hipotecaria.

Sea cual sea el resultado, la operación vuelve a la oficina de origen que decidirá qué hacer con la operación. En caso de zona de duda, o de no viabilidad reconsiderable, puede elevar la operación al centro de análisis especializado (CAR) para su reconsideración.

Cada vez que se introduce un cambio en la información de la propuesta, el sistema efectúa una nueva evaluación, lo que asegura en todo momento el cumplimiento de las políticas de Riesgos en todas las operaciones viables.

## 2.- Análisis experto

Si la oficina lo estima oportuno, las operaciones evaluadas en zona de duda o con denegación reconsiderable son remitidas a un Centro de Análisis de Riesgos (CAR) formado por analistas especializados en operaciones hipotecarias de vivienda.

En el CAR se estudia la propuesta mediante un análisis conjunto cliente-operación, teniendo en cuenta todos los aspectos cualitativos y cuantitativos relevantes, y valorando también la consistencia e idoneidad de la información facilitada. Pueden establecerse entre el CAR y la oficina distintas interacciones, por ejemplo sugiriendo planteamientos alternativos, con el fin de adecuar la propuesta a los estándares de las políticas de Riesgos vigentes en cada momento.

El CAR dictaminará finalmente la viabilidad o no viabilidad de la propuesta.

Obtenida la viabilidad del Riesgo, la oficina puede seguir con la tramitación final situando la operación en un centro especializado de formalización (UFH).

### **Unidad de Formalización Hipotecaria (UFH)**

La viabilidad de Riesgos supone una primera autorización provisional supeditada al vºbº de la oficina y de un centro especializado de formalización hipotecaria, que tiene cinco tareas fundamentales:

- 1.- verificación documental
- 2.- encargar la tasación en firme que sobre el bien que se hipoteca
- 3.- dictamen técnico-jurídico
- 4.- preparación de la firma
- 5.- finalización del expediente

La verificación se realiza por tutores especializados en esta tarea, que conocen exactamente la documentación que debe ser necesariamente aportada por el cliente para cada apartado. Su labor está dirigida por responsables de Banesto, controlada por un equipo independiente

de control de calidad, y finalmente auditada por los departamentos de Auditoría interna con la periodicidad habitual.

Las tasaciones se encargan siempre a sociedades de tasación homologadas, mediante un sistema aleatorio, y únicamente por esta unidad. El procedimiento de homologación se orienta a trabajar únicamente con tasaciones de la mayor calidad, independencia y objetividad, para la totalidad de operaciones hipotecarias nuevas que requieren de valoración.

Como resultado de la verificación documental y de la tasación definitiva, pueden derivarse cambios en el planteamiento de la operación que eventualmente hacen necesario un nuevo análisis por parte de los sistemas de Riesgos (que podrá ser en automático o en CAR, dependiendo de los cambios que se hayan introducido).

La UFH es la encargada de aprobar finalmente la operación, que sólo es técnicamente posible cuando ésta tenga una viabilidad de Riesgos, y haya cumplido todos los requisitos de documentación, tasación y vºbº técnico – jurídico previstos.

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo. Seguidamente, la oficina de Banesto realiza la apertura contable y procede al desembolso de los fondos.

Con posterioridad, un equipo especializado de esta unidad se encarga de los trámites post-firma necesarios para la correcta inscripción en el Registro de la garantía, distribución de copias de escrituras y liquidación de la provisión de fondos, con lo que se da por finalizado el trámite de la admisión.

### **Seguimiento**

Banesto, a través de su Unidad de Seguimiento del Riesgo, tiene como objetivo el mantenimiento de la calidad de su cartera crediticia.

Para ello es absolutamente necesaria la anticipación a aquellas situaciones que puedan provocar un deterioro de dicha calidad y permita, por tanto, un tratamiento preventivo con el fin de detectarlas y gestionarlas.

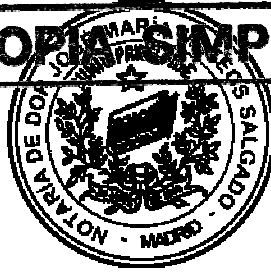
Se cuenta con un equipo cuya función exclusiva es la gestión en anticipación de los riesgos y su tratamiento hasta los 30 días de irregularidad, que es cuando la gestión se traspasa a Seguimiento Especial, cuyo funcionamiento se explica más adelante.

El equipo de la Unidad de Seguimiento está absolutamente integrado en la red: Direcciones Territoriales y Direcciones de Zona con una doble dependencia del área de riesgos en red y de SSCC, y para el desarrollo de su labor cuenta con los procesos e información adecuados.

Procesos que se explicitan en la normativa interna y que delimitan como, donde y con qué periodicidad deben revisarse los clientes en función de su rating y de la política asignada a cada uno de ellos en función de su análisis y evolución.

Dichas revisiones se efectúan en los comités específicos que existen para ello a todos los niveles de la organización, tanto en oficina, como en Zona, Territorial y Servicios Centrales

**ES COPIA SIMPLE**



(alta dirección) y con la periodicidad que corresponde a cada uno de ellos. A dichos comités siempre asisten responsables de las áreas de negocio y del área de riesgos.

Se cuenta también, con información suficiente en calidad, cantidad y periodicidad para el seguimiento y que es accesible y se distribuye a los diferentes niveles. Esta información maneja y controla diferentes parámetros: alarmas externas e internas, evolución del rating, comportamiento, vencidos, etc. Gran parte de esta información es automática, accesible a través de los sistemas informáticos de Banesto y se genera periódicamente, y otra información se genera ad hoc en función de las necesidades e intereses del momento.

Por tanto, se tiene puntualmente una visión de cuál es la calidad de la cartera en cada momento y cuál es su evolución.

En el caso concreto del segmento de particulares, tenemos además, una herramienta que mide con periodicidad mensual el comportamiento de cada uno de los clientes de forma individual, lo que permite seguir la evolución de la calidad crediticia y tomar las decisiones oportunas con la suficiente antelación para que éstas sean efectivas. Estas decisiones, como se ha comentado anteriormente, se toman en los comités con toda la información necesaria, quedando constancia de ello no solo en las actas correspondientes, sino en los sistemas informáticos, lo que permite seguir su evolución y cumplimiento.

Independientemente de ello, existen controles suficientes en cuanto a la correcta formalización (riesgo operacional) de las operaciones de este segmento, que son seguidos habitualmente en los comités para ello establecidos.

Además, adicionalmente y de forma periódica, se realizan acciones concretas en la red, que permiten detectar situaciones que con los procedimientos normales de seguimiento no son detectables, lo que asegura un control y seguimiento de la calidad del riesgo acorde con las políticas establecidas por el Banco.

**DESCRIPCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR SANTANDER Y POR BANESTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A PARTICULARES.**

**1.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DEL SANTANDER:**

La política de riesgos seguida por Santander, vigente durante el ejercicio 2012 y durante el ejercicio 2013, y hasta la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos es la descrita a continuación:

Desde principios de 2008 se han realizado ajustes a las políticas de admisión para hacer frente al deterioro progresivo de la economía, con el objetivo de garantizar un perfil de riesgo de alta calidad en la nueva producción. Estos cambios fueron dirigidos, principalmente, a la revisión de los porcentajes de financiación (LTV), sobre el menor valor entre la tasación e importe de compra-venta y diferenciado por la finalidad de la operación, a la fijación de límites de producción sobre segmentos de mayor riesgo y a realizar ajustes a los modelos de *scoring* de admisión.

La política de riesgos seguida por la división de Banca Comercial de Santander para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación (siendo sustancialmente similar a la vigente en el momento de la concesión).

Todas las oficinas de Santander disponen de determinada documentación que detalla las características y condiciones del préstamo hipotecario y contiene el impreso de solicitud.

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

1. Sobre la vivienda a adquirir:
  - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
  - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
  - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Sobre los ingresos del solicitante:
  - (1) Asalariados: 3 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
  - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: notificación de revalorización de la pensión junto con los 3 últimos recibos mensuales.
  - (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y dos últimas declaraciones de I.V.A. anuales y últimos pagos trimestrales de I.V.A.

**ES COPIA SIMPLE**



- (4) En todos los casos fotocopia de la documentación que justifique otros ingresos.
- (5) En caso de deudas pendientes se debe aportar los 2/3 últimos recibos de pago.
- (6) Si es divorciado/separado: sentencia.
- (7) Autorización Cirbe firmada por el cliente.

3. Sobre el Patrimonio:

Justificante de propiedad de los inmuebles declarados, exigiendo Declaración del Patrimonio si lo presenta a Hacienda.

**Resolución de solicitudes**

Las oficinas procesan la solicitud y si el sistema de decisión emite una resolución favorable envían el expediente a los centros de formalización para su tramitación.

En el caso de que la decisión preliminar sea negativa, pero en la oficina se quiere continuar con una operación no autorizada por el Sistema, con carácter excepcional está previsto un procedimiento especial de reconsideración. Siempre que existan elementos adicionales a la información contenida en la propuesta, las oficinas podrán enviar estas operaciones a los analistas de la Unidad de Decisión de Operaciones (U.D.O.), para su análisis y resolución, aportando las razones o argumentos que justifiquen la recomendación favorable de la misma. Para determinadas operaciones con puntuación de Score muy baja, la política establecida es la de denegación de las propuestas sin posibilidad de reconsideración.

La U.D.O. decide préstamos vivienda hipotecarios por importes de hasta el límite de sus facultades (límite máximo de 2.000.000€ autorizado por el Director de la unidad). Las operaciones que las superen se remiten a la Comisión de Préstamos de Riesgos Banca Comercial España.

Las operaciones que superen cierto importe o aquellas que no reúnan los criterios básicos descritos a continuación se elevan a la U.D.O. para que, haciendo uso de sus facultades, evalúe el préstamo y emita una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme y a la comprobación de la situación registral de la finca a hipotecar.

Una vez aprobada se envía igualmente el expediente para su tramitación a los centros de formalización.

**Evaluación**

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

- a) Destino: adquisición de primera o segunda vivienda.

- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 70% del menor de los valores (se puede llegar a porcentajes superiores en operaciones de Altamira<sup>1</sup>, Adjudicados<sup>2</sup>, Subrogaciones<sup>3</sup> e Hipoteca Domus<sup>4</sup>), de tasación o de compra salvo el supuesto de que se aporten garantías adicionales (otras garantías reales y/o avalistas de solvencia), en cuyo caso podría superarse el límite del 70%. Básicamente en estos casos la política general de Santander que es aplicada por un analista en un esquema de revisión manual, es la siguiente:
- o Capacidad de pago y otras garantías reales, avalistas de solvencia.
  - o Comprobar el mantenimiento del valor de la garantía a lo largo del tiempo.
  - o Comprobar que la garantía se trata de vivienda (unifamiliar, residencial, etc.), no tomando en consideración otros tipos de bienes inmuebles.
  - o Comprobar que el bien se encuentra libre de cargas
  - o Comprobar que el bien no es una vivienda "atípica" con el objetivo de evitar financiar la adquisición de bienes sobre los que pudieran existir problemas en una venta posterior.
  - o Comprobar que la existencia de bienes adyacentes al inmueble garantizado como garajes o trasteros que pudieran completar el valor de la garantía.
- d) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
- (1) La antigüedad mínima en el trabajo es de 6 meses y haber superado el período de prueba. En el caso de extranjeros deberán acreditar además estabilidad en el empleo.
  - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
  - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 40% mensual.

---

<sup>1</sup> Financiación Altamira: financiación de adquisición de viviendas que comercializa Altamira Santander Real Estate (filial controlada al 100% por Banco Santander, S.A.), y que son propiedad de esta Sociedad o de Banco Santander, S.A.,

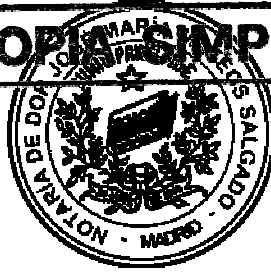
<sup>2</sup> Inmuebles que Banco Santander, S.A. se adjudica por incumplimiento de las obligaciones de sus deudores.

<sup>3</sup> Préstamos en los que se produce la subrogación por parte de particulares respecto de financiaciones concedidas por Banco Santander, S.A. a promotores para la construcción de vivienda en España.

<sup>4</sup> Hipotecas Domus: financiación de adquisición de activos propiedad del fondo de inversión Fondo Santander Banif Inmobiliario ofrecida por Banco Santander, S.A.



**ES COPIA SIMPLE**



### **Desembolso del préstamo**

Efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario. Una vez ha sido firmada, y con el objeto de que la escritura se inscriba en el Libro Diario del Registro de la Propiedad mediante el correspondiente asiento de presentación (inscripción registral de la hipoteca), el Notario comunica por fax al Registro de la Propiedad la autorización de la escritura pública del préstamo.

Simultáneamente, Santander desembolsa los fondos abonándolos en la cuenta del titular del préstamo abierta en Santander.

El asiento de presentación tiene validez durante los diez (10) Días Hábiles siguientes en los que se debe presentar copia auténtica de la escritura que lo motivó. Una vez ha sido presentada dentro de plazo la primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad, se constata fehacientemente que la finca hipotecada se encuentra libre de cualquier condición, prohibición de disponer, plazos, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase, salvo que unos y otros no afecten a la hipoteca, se pospongan a ella o se cancelen previamente.

### **Seguro de Daños**

La obligatoriedad de la contratación del seguro de daños sobre la finca hipotecada por parte del prestatario y la designación de Santander como beneficiario se recoge en las escrituras, en la siguiente cláusula:

*"Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada.- La parte prestataria se obliga a asegurar la finca hipotecada contra daños, incluido el de incendios, durante toda la duración de la presente operación, por importe mínimo igual al valor de Seguro, contenido en el Informe de Tasación cuyo certificado se adjunta a la presente escritura. En dicha póliza de seguro, se designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro".*

## **2.- POLÍTICA DE RECLAMACIÓN Y RECOBROS:**

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 cobros 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.

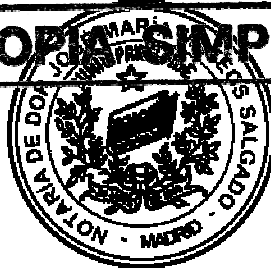
Centro de Recobro Telefónico: Call centres que gestionan los clientes y productos que en cada momento se determinen. Como referencia, gestiona todo el irregular estandarizado de 1 a 30 días, y el resto del ciclo en función de la cuantía (riesgo cliente) que en cada momento se determine, siempre como 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 "caracterizadas" (aquellas con más volumen de inversión) realizan el segui-

**ES COPIA SIMPLE**



miento 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 éste 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.

### **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) **REGULARIZACION:** Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales.
- 2) **REFINANCIACION:** 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) DACION 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**

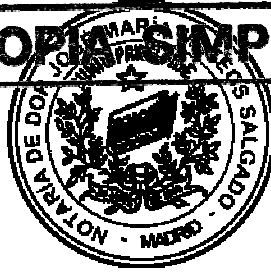
En caso de no existir problemas jurídicos (posesión principalmente), se realiza la depuración comercial del inmueble.

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**

**ES COPIA SIMPLE**



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.

### **3. DESCRIPCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR BANESTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS.**

Desde la fecha de integración de Banesto en Banco Santander, es decir, el 30 de abril de 2013, se sigue la política única de concesión de préstamos de Banco Santander. En consecuencia, a continuación se describe la política de concesión de Banesto existente antes de producirse la mencionada integración.

#### **Introducción.**

Las oficinas de Banesto disponen de información completa sobre las características y condiciones de la oferta de préstamos hipotecarios, y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización de operaciones.

La admisión del Riesgo implica la participación activa de varias áreas, dependiendo de la tarea:

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo es fundamental. En la oficina comienza el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según sea el planteamiento, la oficina valorará la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajusta a las políticas de Banesto. Igualmente, la oficina tiene autonomía para detener el proceso de admisión en cualquier momento. También es la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.
- Análisis de Riesgos: que tiene dos elementos principales
  - Dictamen automático de los sistemas de decisión de Riesgos: de modo inmediato, y en todos los hitos de la tramitación, se elaboran análisis automáticos de la operación por parte de sistemas informáticos y herramientas cuantitativas de gran predictividad, aprobadas por la supervisión bancaria, que aseguran la calidad crediticia de estas operaciones.
  - Gestión del centro de análisis: un equipo de analistas especializados en operaciones hipotecarias valora, cuando es necesario, todas las circunstancias cualitativas que pueden afectar a la calidad de la operación, asesora a las oficinas sobre el mejor modo de plantear la operación y dictamina finalmente si el perfil del riesgo del cliente es adecuado o no.

**ES COPIA SIMPLE**



- Control de Documentación y Formalización hipotecaria: un centro especializado e independiente de las áreas de Comercial y de Riesgos, es responsable de la calidad de formalización de las operaciones hipotecarias.

### **Propuesta de Riesgo**

Existen dos canales desde los que pueden iniciarse propuestas de operaciones: la Red de oficinas e Internet (ibanesto). El cliente completa una solicitud en la que proporciona diversa información que, a lo largo del trámite de la misma, deberá justificar aportando la documentación necesaria.

Esta información se introduce en los sistemas informáticos y alimenta dos aplicaciones básicas: la propuesta de la operación hipotecaria como tal y el sistema de análisis del cliente (SAPA), el cual será introducido para todos y cada uno de los intervinientes de la operación.

La propuesta cuenta con información específica de la solicitud (importe, plazo, condiciones económicas, características de la vivienda, nombre de los intervinientes, etc.) y los SAPAs con información de los intervinientes (edad, ingresos y recurrencia, tipo de actividad económica, endeudamiento, situación familiar, patrimonio, etc.)

Adicionalmente, el proceso de recopilación de datos se nutre de información procedente de bases de datos externas e internas (para solicitantes ya clientes) relativa a información de crédito de distinto tipo (Cirbe, Asnef / Experian / RAI, Alarmas internas, Triad)

### **Análisis del Riesgo**

Para poder formalizarse, todas las operaciones hipotecarias requieren necesariamente de la viabilidad del área de Riesgos al planteamiento propuesto. Esta viabilidad (condicionada siempre a la posterior comprobación de la documentación y valoración definitiva de la garantía) puede darse de dos formas:

#### **1.- Sistema automático**

Todas las operaciones pasan en un primer momento por el motor de decisión automático de Riesgos. Esta herramienta utiliza un sistema de scoring diseñado específicamente para operaciones hipotecarias de Banesto, que informa con un elevado índice de predictividad en cuanto a la calidad del Riesgo de las operaciones. Es parte del modelo IRB avanzado aprobado por el Banco de España y es sometido frecuentemente a pruebas y calibraciones que aseguran su calidad en todo momento. Además, retroalimenta la información necesaria para adaptar rápidamente las políticas de Riesgos a cualquier momento del ciclo económico.

El sistema efectúa un primer análisis del cliente-operación, aplicando una serie de reglas de decisión, de forma que la propuesta puede resultar:

- viable en automático
- en zona de duda o sombra
- no viable (reconsiderable)

- no viable no reconsiderable

La viabilidad en automático sólo se puede obtener en operaciones con una baja probabilidad de incumplimiento y que cumplan adicionalmente todas las políticas fijadas para cada tipo de operación hipotecaria.

Sea cual sea el resultado, la operación vuelve a la oficina de origen que decidirá qué hacer con la operación. En caso de zona de duda, o de no viabilidad reconsiderable, puede elevar la operación al centro de análisis especializado (CAR) para su reconsideración.

Cada vez que se introduce un cambio en la información de la propuesta, el sistema efectúa una nueva evaluación, lo que asegura en todo momento el cumplimiento de las políticas de Riesgos en todas las operaciones viables.

## 2.- Análisis experto

Si la oficina lo estima oportuno, las operaciones evaluadas en zona de duda o con denegación reconsiderable son remitidas a un Centro de Análisis de Riesgos (CAR) formado por analistas especializados en operaciones hipotecarias de vivienda.

En el CAR se estudia la propuesta mediante un análisis conjunto cliente-operación, teniendo en cuenta todos los aspectos cualitativos y cuantitativos relevantes, y valorando también la consistencia e idoneidad de la información facilitada. Pueden establecerse entre el CAR y la oficina distintas interacciones, por ejemplo sugiriendo planteamientos alternativos, con el fin de adecuar la propuesta a los estándares de las políticas de Riesgos vigentes en cada momento.

El CAR dictaminará finalmente la viabilidad o no viabilidad de la propuesta.

Obtenida la viabilidad del Riesgo, la oficina puede seguir con la tramitación final situando la operación en un centro especializado de formalización (UFH).

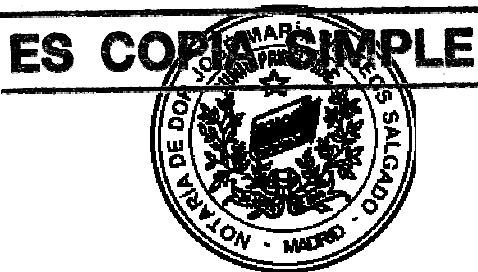
### **Unidad de Formalización Hipotecaria (UFH)**

La viabilidad de Riesgos supone una primera autorización provisional supeditada al vºbº de la oficina y de un centro especializado de formalización hipotecaria, que tiene cinco tareas fundamentales:

- 1.- verificación documental
- 2.- encargar la tasación en firme que sobre el bien que se hipoteca
- 3.- dictamen técnico-jurídico
- 4.- preparación de la firma
- 5.- finalización del expediente

La verificación se realiza por tutores especializados en esta tarea, que conocen exactamente la documentación que debe ser necesariamente aportada por el cliente para cada apartado. Su labor está dirigida por responsables de Banesto, controlada por un equipo independiente





de control de calidad, y finalmente auditada por los departamentos de Auditoría interna con la periodicidad habitual.

Las tasaciones se encargan siempre a sociedades de tasación homologadas, mediante un sistema aleatorio, y únicamente por esta unidad. El procedimiento de homologación se orienta a trabajar únicamente con tasaciones de la mayor calidad, independencia y objetividad, para la totalidad de operaciones hipotecarias nuevas que requieren de valoración.

Como resultado de la verificación documental y de la tasación definitiva, pueden derivarse cambios en el planteamiento de la operación que eventualmente hacen necesario un nuevo análisis por parte de los sistemas de Riesgos (que podrá ser en automático o en CAR, dependiendo de los cambios que se hayan introducido).

La UFH es la encargada de aprobar finalmente la operación, que sólo es técnicamente posible cuando ésta tenga una viabilidad de Riesgos, y haya cumplido todos los requisitos de documentación, tasación y vºbº técnico – jurídico previstos.

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo. Seguidamente, la oficina de Banesto realiza la apertura contable y procede al desembolso de los fondos.

Con posterioridad, un equipo especializado de esta unidad se encarga de los trámites post-firma necesarios para la correcta inscripción en el Registro de la garantía, distribución de copias de escrituras y liquidación de la provisión de fondos, con lo que se da por finalizado el trámite de la admisión.

### **Seguimiento**

Banesto, a través de su Unidad de Seguimiento del Riesgo, tiene como objetivo el mantenimiento de la calidad de su cartera crediticia.

Para ello es absolutamente necesaria la anticipación a aquellas situaciones que puedan provocar un deterioro de dicha calidad y permita, por tanto, un tratamiento preventivo con el fin de detectarlas y gestionarlas.

Se cuenta con un equipo cuya función exclusiva es la gestión en anticipación de los riesgos y su tratamiento hasta los 30 días de irregularidad, que es cuando la gestión se traspasa a Seguimiento Especial, cuyo funcionamiento se explica más adelante.

El equipo de la Unidad de Seguimiento está absolutamente integrado en la red: Direcciones Territoriales y Direcciones de Zona con una doble dependencia del área de riesgos en red y de SSCC, y para el desarrollo de su labor cuenta con los procesos e información adecuados.

Procesos que se explicitan en la normativa interna y que delimitan como, donde y con qué periodicidad deben revisarse los clientes en función de su rating y de la política asignada a cada uno de ellos en función de su análisis y evolución.

Dichas revisiones se efectúan en los comités específicos que existen para ello a todos los niveles de la organización, tanto en oficina, como en Zona, Territorial y Servicios Centrales

(alta dirección) y con la periodicidad que corresponde a cada uno de ellos. A dichos comités siempre asisten responsables de las áreas de negocio y del área de riesgos.

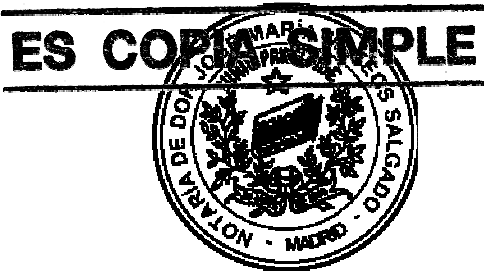
Se cuenta también, con información suficiente en calidad, cantidad y periodicidad para el seguimiento y que es accesible y se distribuye a los diferentes niveles. Esta información maneja y controla diferentes parámetros: alarmas externas e internas, evolución del rating, comportamiento, vencidos, etc. Gran parte de esta información es automática, accesible a través de los sistemas informáticos de Banesto y se genera periódicamente, y otra información se genera ad hoc en función de las necesidades e intereses del momento.

Por tanto, se tiene puntualmente una visión de cuál es la calidad de la cartera en cada momento y cuál es su evolución.

En el caso concreto del segmento de particulares, tenemos además, una herramienta que mide con periodicidad mensual el comportamiento de cada uno de los clientes de forma individual, lo que permite seguir la evolución de la calidad crediticia y tomar las decisiones oportunas con la suficiente antelación para que éstas sean efectivas. Estas decisiones, como se ha comentado anteriormente, se toman en los comités con toda la información necesaria, quedando constancia de ello no solo en las actas correspondientes, sino en los sistemas informáticos, lo que permite seguir su evolución y cumplimiento.

Independientemente de ello, existen controles suficientes en cuanto a la correcta formalización (riesgo operacional) de las operaciones de este segmento, que son seguidos habitualmente en los comités para ello establecidos.

Además, adicionalmente y de forma periódica, se realizan acciones concretas en la red, que permiten detectar situaciones que con los procedimientos normales de seguimiento no son detectables, lo que asegura un control y seguimiento de la calidad del riesgo acorde con las políticas establecidas por el Banco.



**Anexo VIII**  
**Copia de la carta de**  
**calificaciones provisionales**



*Insight beyond the rating.*

06.11.2014

Graciela Sanchez-Terán,  
CNMV, Edison 4,  
Madrid 28020,  
España

16th Floor  
1 Minster Court  
Mincing Lane  
London EC3R 7AA  
TEL +44 (0)20 3137 9531  
FAX +44 (0)20 3137 5129  
www.dbrs.com

Re: Fondo de Titulización de Activos RMBS Santander 3

Estimada Sra. Graciela Sanchez-Terán,

DBRS Ratings Limited ("DBRS") ha asignado las siguientes calificaciones a Fondo de Titulización de Activos RMBS Santander 3:

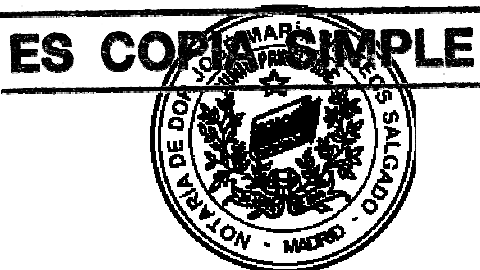
Serie	Importe (€)	Interés (%)	Fecha de Vencimiento Legal	Tipo de Calificación	Calificación
A	5.395.000.000	Euribor 3m + 0,58%	Noviembre 2064	Provisional Rating - New	AA (sf)
B	1.105.000.000	Euribor 3m + 0,63%	Noviembre 2064	Provisional Rating - New	BB (sf)
C	975.000.000	Euribor 3m + 0,65 + Parte Extraordinaria	Noviembre 2064	Provisional Rating - New	C (sf)

DBRS ha asignado las calificaciones descritas para los valores mencionados.

La calificación descrita para los Bonos de la Serie A constituye una opinión respecto de los bonos mencionados acerca del pago puntual de intereses, y el pago del principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación.

La calificación descrita para los Bonos de la Serie B y C constituye una opinión respecto de los bonos mencionados acerca del pago de intereses, y en el caso de la Serie C el pago de intereses ordinarios, y el pago del principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación.

Copyright © 2014, 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>.  
Registered in England and Wales No. 7139960



*Insight beyond the rating.*

10th Floor  
1 Minster Court  
Mincing Lane  
London EC3R 7AA  
TEL +44 (0)20 3137 0123  
FAX +44 (0)20 3137 5123  
[www.dbrs.com](http://www.dbrs.com)

Las calificaciones de los Bonos no constituyen una opinión acerca de la probabilidad o frecuencia de que se produzcan amortizaciones sobre las obligaciones subyacentes o la posibilidad de que el tenedor de los bonos obtenga un rendimiento inferior al esperado.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para adquirir, vender o conservar un valor. La calificación otorgada por DBRS no constituye 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.

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](http://www.dbrs.com) donde encontrarán una descripción de nuestras escalas de calificación y el alcance de nuestras opiniones.

Atentamente,

*Claire Mezzanotte*

P.P. (KG)

Claire Mezzanotte

Group Managing Director

Copyright © 2014, 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>.

Registered in England and Wales No. 7139960

# MOODY'S INVESTORS SERVICE

Moody's Investors Service  
España, S.A.  
Príncipe de Vergara, 131. 6ª  
Planta. 28002 Madrid  
[www.moody's.com](http://www.moody's.com)

Madrid, 7 de Noviembre de 2014

D. Ignacio Ortega  
Director General  
Santander de Titulización, S.G.FT., SA  
Ciudad Grupo Santander  
Avda. de Cantabria s/n  
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Re: **FTA RMBS SANTANDER 3** (Fecha de Vencimiento Legal: 18/11/2064)

Estimado señor Ortega:

En respuesta a su petición, hemos revisado y analizado la información financiera y de otra índole que se nos ha proporcionado en relación con los valores abajo referidos, con el fin de calificarlos.

Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") ha asignado las siguientes calificaciones provisionales:

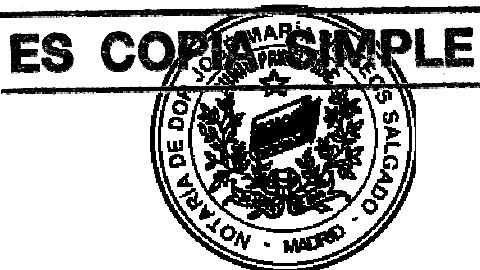
- (P) A3 (sf) para los bonos de la Serie A (5.395.000.000 €)
- (P) B2 (sf) para los bonos de la Serie B (1.105.000.000 €)
- (P) Ca (sf) para los bonos de la Serie C (975.000.000 €)

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](http://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](http://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 del inversor.

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 entendiéndose que cada inversor realizará su propia evaluación de cada valor cuya compra, mantenimiento o venta esté considerando.

Moody's adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar sus calificaciones sea de suficiente calidad y proceda de fuentes que Moody's considera fiables, incluyendo, cuando sea conveniente, terceros independientes. No obstante, Moody's no es un auditor y no puede en ningún caso verificar o validar de forma independiente la información que recibe en el proceso de calificación. Moody's no será responsable, bajo ninguna circunstancia, ante ninguna persona ni entidad por: (a) cualquier pérdida o daño que tenga como causa o resultado, o esté relacionado en todo o en parte con cualquier error (negligente o no) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's o de cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o agentes, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información; o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, emergente, indemnizatorio o fortuito (incluido, sin limitación, el lucro cesante), que resulte del uso o de la incapacidad de usar tal información, aún cuando Moody's hubiera sido previamente advertido de la posibilidad de que tales daños se produjesen.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's y usted, ni entre Moody's y otros receptores de la calificación. Moody's no ha prestado su consentimiento ni lo prestará, a ser considerado como un "experto" según las leyes reguladoras del mercado de valores aplicables, incluyendo, entre otras, la Sección 7 de la *Securities Act* de los Estados Unidos de América de 1933.

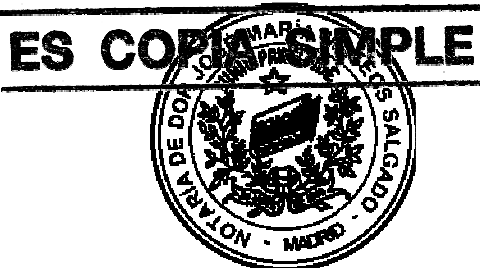
Esta carta es estrictamente confidencial y no debe revelar su contenido a ninguna persona, salvo: (i) a su abogado, actuando como tal; (ii) a sus otros agentes autorizados, actuando en el ejercicio de su profesión, que además hayan celebrado acuerdos de confidencialidad con Moody's, en los términos remitidos por Moody's; (iii) por imperativo legal o reglamentario; o (iv) con el previo consentimiento por escrito de Moody's, en cuyo caso Moody's se reserva el derecho a imponer condiciones a la prestación de dicho consentimiento, tales como requerir que usted solo revele el contenido de esta carta en su integridad y/o requerir a cualquier tercero que celebre un acuerdo de confidencialidad con Moody's en los términos remitidos por Moody's.

Atentamente  
MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A.  
Príncipe de Vergara, 131 - 6ª Planta  
28002 Madrid  
CIF: A30448475

Moody's Investors Service España S.A

**Anexo IX**  
**Glosario de definiciones**





## DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

**“Activos”**: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander 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 período igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos.

**“Activos No Fallidos”**: Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

**“Administrador”**: Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

**“Agencias de Calificación”**: Significa, conjuntamente, DBRS y Moody's.

**“Agente de Pagos”**: Significa Banco Santander, S.A., salvo que se produzca la sustitución del mismo, en cuyo caso, será la entidad sustituta.

**“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.

**“Banco”**: Significa Banco Santander, S.A.

**“Banesto”**: Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander.

**“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 correspondiente 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.

**“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 3.3.2 del Módulo Adicional.

**“CET”:** Significa *“Central European Time”*.

**“Circular 4/2004”:** Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

**“Circular 6/2008”:** Significa la Circular del Banco de España 6/2008, de 26 de noviembre, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

**“Circular 2/2009”:** Significa la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 25 de marzo, 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, Suscripción y Agencia de Pagos”:** Significa el contrato de dirección, suscripción de los Bonos y agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Directora y que regula igualmente las obligaciones y responsabilidades que a Santander correspondan como Agente de Pagos del Fondo y como Entidad Suscriptora del cien por cien (100%) de los Bonos.

**“Contrato de Préstamo Subordinado”:** Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SEISCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (650.000.-€) 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 a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

**“Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado”:** Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander, en virtud del cual Santander garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

**“Cuenta de Tesorería”:** Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

**“DBRS”:** Significa DBRS Ratings Limited.

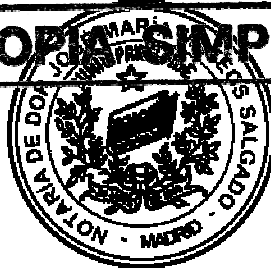
**“Déficit de Amortización”:** Significa en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 3 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

**“Deudores”:** Significa los particulares, residentes en España, a los que Santander ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

**“Día Hábil”:** Significa cualquier día que no sea:

(i) sábado;

ES COPIA SIMPLE



- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET2 (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).

**"División de Banca Comercial de Santander"**: Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

**"Documento de Registro"**: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 11 de noviembre de 2014.

**"Entidad Directora"**: Significa Banco Santander, S.A.

**"Entidad Suscriptora"**: Significa Banco Santander, S.A.

**"Escritura de Constitución"**: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos RMBS Santander 3, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

**"Fecha de Constitución"**: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 17 de noviembre de 2014.

**"Fecha de Desembolso"**: Significa el 19 de noviembre de 2014.

**"Fecha de Vencimiento Final"**: Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la cartera preliminar, esto es, el 1 de noviembre de 2061 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

**"Fecha de Vencimiento Legal"**: Significa el 18 de noviembre de 2064 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 y en las 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 el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

**"Fechas de Pago"**: Significa los días 18 de febrero, mayo, agosto y noviembre 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 documento conteniendo las definiciones.

**"Fondo" o "Emisor"**: Significa Fondo de Titulización de Activos, RMBS SANTANDER 3.

**"Fondo de Reserva"**: Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

**"Fondos Disponibles"**: Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera 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 19/1992”**: Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

**“Ley 37/1992”**: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**“Ley 3/1994”**: Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

**“Ley 1/2013”**: Significa la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**“Ley 10/2014”**: Significa la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

**“Ley Concursal”**: Significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

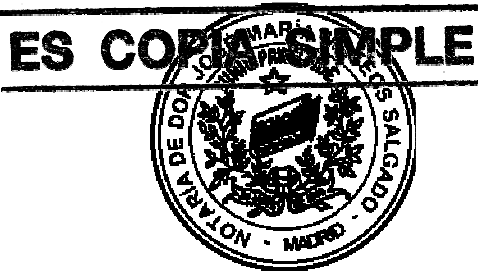
**“Ley de Enjuiciamiento Civil”**: Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

**“Ley del Mercado de Valores”** o **“Ley 24/1988”**: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su redacción vigente.

**“Liquidación Anticipada”**: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 18 de noviembre de 2064 y con ello a la Amortización Anticipada 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.

**“LTV”**: significa el ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe del principal pendiente de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a una fecha y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a esa misma fecha.

**“Módulo Adicional”**: Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborado conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 11 de noviembre de 2014.



**"Momento de Fijación de Tipo":** Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET2 (*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. 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.

**"Normas Internacionales de Información Financiera":** Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

**"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 11 de noviembre de 2014 y que forma parte del Folleto.

**"Orden de Prelación de Pagos":** Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago.

**"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación":** Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la fecha de liquidación del Fondo.

**"Orden ECO/805/2003":** Significa la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

**"Orden EHA/3537/2005":** Significa la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 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 con 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 de los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez 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.

**"Período de Suscripción":** Significa el 19 de noviembre de 2014, entre las diez (10:00) y las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por Santander.

**"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 correspondiente 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 (19 de noviembre de 2014) y la primera Fecha de Pago (18 de febrero de 2015).

**"Préstamos" o "Préstamos Hipotecarios"**: Significa los préstamos con garantía hipotecaria, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo, concedidos por la División de Banca Comercial del Banco Santander, S.A. y Banesto a personas físicas (clientes), residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta.

**"Préstamos Fallidos"**: Significa los Préstamos que Santander considera que no va a recuperar o que a una fecha se encuentren impagados por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos.

**"Préstamos Morosos"**: Significa los Préstamos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa 90 días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos.

**"Préstamos No Fallidos"**: Significa los Préstamos no clasificados como Préstamos Fallidos.

**"Real Decreto 926/1998"**: Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

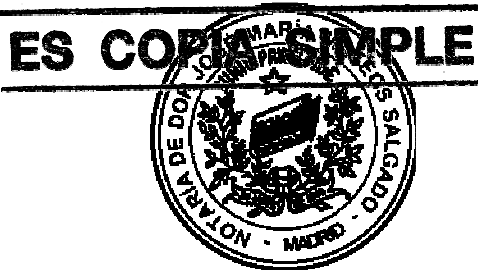
**"Real Decreto 1777/2004"**: Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

**"Real Decreto 1310/2005"**: Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

**"Real Decreto 1065/2007"**: Significa el Real Decreto Legislativo 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

**"Real Decreto 1514/2007"**: Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

**"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 4/2004"**: Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

**"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 575/2013"**: Significa el Reglamento (UE) nº 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012.

**"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 de Principal Pendiente de la Serie"**: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

**"Saldo Vivo de los Activos" o "Saldo Vivo"**: Significa las cantidades de principal pendientes de vencimiento de los Activos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos.

**"Santander"**: Significa Banco Santander, S.A.

**"Seguro de Daños"**: Significa los seguros de daños suscritos en relación con algunos Activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantías de los Préstamos Hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO 805/2003.

**"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 CINCO MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.395.000.000.-€), está constituida por CINCUENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS CINCUENTA (53.950) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

**"Serie B"**: Significa la Serie con un importe nominal total de MIL CIENTO CINCO MILLONES DE EUROS (1.105.000.000.-€), está constituida por ONCE MIL CINCUENTA (11.050.-€) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

**"Serie C"**: Significa la Serie con un importe nominal total de NOVECIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (975.000.000.-€), está constituida por NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (9.750) Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

**"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.

**"TACP"**: Significa la Tasa Anual Constante de Prepagado.

“**TIR**”: Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

“**Tipo de Interés Nominal**”: Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 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 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

“**U.D.O.**”: Significa, con respecto a la política de riesgos seguida por Banco Santander, S.A. recogida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, la Unidad de Decisión de Operaciones.



**ES COPIA SIMPLE**