

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477518

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

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL "FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14", CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE TITULIZACIÓN. -----

NUMERO CUATRO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CINCO. ---

En Madrid, a veintiséis de Noviembre de dos mil dieciocho. -----

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

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

DON PABLO ROIG GARCÍA-BERNALT, mayor de edad, casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Boadilla del Monte 28660 (Madrid), Avenida de Cantabria s/n y provisto de D.N.I. y N.I.F. número 34082506-W. -----

Y **DON IÑAKI REYERO ARREGUI**, mayor de edad, casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Avenida de Gran Vía de Hortaleza, 3, 28003, Madrid, y provisto de D.N.I. y N.I.F. número 52998540P. -----

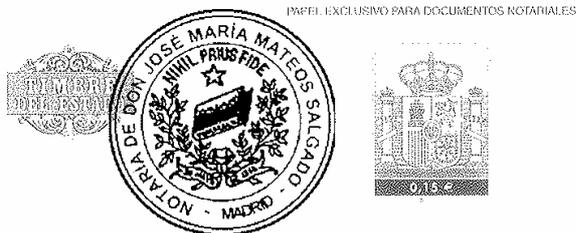
----- **INTERVIENEN:** -----

D. PABLO ROIG GARCÍA-BERNALT, en nombre y

representación de **BANCO SANTANDER, S.A.** (indistintamente, “Banco Santander”, “**Santander**”, el “**Cedente**”, el “**Agente de Pagos**” o el “**Proveedor de Servicios de Administración**”), 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 con 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

07/2018



E16477517

de Santander, Don José-María de Prada Díez, bajo el número 2033 de orden de su protocolo; que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, Libro 0, Folio 208, Hoja número S-1960, inscripción 1539^a, con fecha 13 de agosto de 2007. -----

Actúa como apoderado, y se encuentra facultado para este acto, en virtud de acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reunión de fecha 5 de noviembre de 2018, según resulta de certificación de fecha 5 de noviembre de 2018, expedida por Don Jaime Perez Renovales, como Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, con el Visto Bueno de su Vicepresidente Don Guillermo de la Dehesa Romero, que se encuentra incorporada a la escritura autorizada por el Notario de Boadilla del Monte Don Rafael Martínez Díe, de fecha 5 de noviembre de 2018, con el número 5.546, copia autorizada de la cual me exhiben, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente escritura de constitución de Fondo, y queda incorporada a esta matriz como **Anexo I**. -----

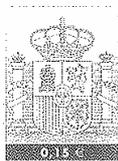
Y DON IÑAKI REYERO ARREGUI, en nombre y representación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, (indistintamente la **“Sociedad Gestora”** o **“Santander de Titulización”**), y en su condición de apoderado de dicha Sociedad, con domicilio social en Avenida de Gran Vía de Hortaleza, 3, Madrid, titular del **C.I.F. número A-80481419**, constituida en escritura otorgada el día 21 de diciembre de 1992 ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 10 de diciembre de 1992 previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**“CNMV”**), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la CNMV con el número 1,-----

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos Sociales mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de junio de 1998 y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir el 20 de julio de 1998, con el número 3070 de su protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las sociedades gestoras de fondos de titulación de activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el 16 de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477516

julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

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

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

Con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante mí, con el número 4789 de mi protocolo, escritura de modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y representación de fondos de activos bancarios. -----

Fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene mediante otra escritura pública autorizada por mí, el 27 de enero

de 2016, con el número 246 de mi protocolo.-----

Por último, mediante escritura de fecha 30 de junio de 2016, otorgada ante mí con el número 2346 de mi protocolo, se realizó un aumento de capital de hasta 1.000.050 euros en cumplimiento de los requisitos del artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de Fomento de la Financiación Empresarial. -----

Actúa como apoderado de la Sociedad Gestora, y se encuentra facultado para este acto en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la citada sociedad de fecha 19 de septiembre de 2018, según resulta de certificación de fecha 19 de septiembre de 2018, expedida por Dña. María José Olmedilla González, como Secretaria de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José García Cantera, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por mí, y que se incorpora a esta matriz como **Anexo II**.-----

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

Juzgo yo, el Notario, que los poderes y cargo, en virtud de los cuales actúan los apoderados o representantes, cuya vigencia me aseguran, son suficientes para este otorgamiento, por estar facultados los representantes para los actos contenidos en la presente escritura. -----

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477515

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

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

I. Que Banco 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 6 de la presente escritura (los "**Activos**") y que se derivan de: (i) préstamos hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria) (los "**Préstamos Hipotecarios**"), (ii) préstamos no hipotecarios con garantía personal de terceros - avales, (iii) préstamos no hipotecarios sin garantía específica (con garantía personal del deudor), y (iv) préstamos no hipotecarios con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria), (conjuntamente, (ii), (iii) y (iv), los "**Préstamos No Hipotecarios**" y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los "**Préstamos**") concedidos por Santander, Banco Español de Crédito, S.A. ("**Banesto**") y Banco Banif, S.A. ("**Banif**") a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la

Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados. -----

En cuanto a las disposiciones de las líneas de crédito, se trata de disposiciones de líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (las "**Líneas de Crédito**") concedidas por Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados. -----

Las Líneas de Crédito consisten en contratos mercantiles en virtud de los cuales el Cedente otorga una línea de liquidez por un importe máximo previsto en el propio articulado del contrato a uno o varios acreditados. El acreditado, para poder disponer de todo o parte del importe del crédito, deberá realizar sucesivas solicitudes de disposición mediante la entrega de un aviso de disposición, tal y como este se encuentre regulado en el correspondiente contrato. Las Líneas de Crédito devengarán intereses de acuerdo con los términos regulados en el articulado del contrato, los cuales se devengarán durante el período de interés y se liquidarán tal y como el propio contrato establezca. Las Líneas de Crédito tendrán un vencimiento determinado en el

07/2018



E16477514

contrato, debiendo proceder el acreditado, de conformidad con los términos del contrato, al total reintegro de los importes dispuestos bajo la línea de crédito. Las Líneas de Crédito no tienen un calendario preestablecido de amortización de principal.-----

Exclusivamente las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito serán objeto de cesión al Fondo. -----

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

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, la Certificación de los Acuerdos sociales adoptados por la Comisión Ejecutiva de Santander, en sesión celebrada con fecha 5 de noviembre de 2018, relativos a la cesión de los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidos por Banco Santander, Banesto y Banif y que son objeto de cesión al Fondo.

II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir fondos de titulización y, en consecuencia, para ejercer la

administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2015, de 27 de junio, de Fomento de la Financiación Empresarial (la "**Ley 5/2015**").-----

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con la Ley 5/2015, quiere proceder a constituir un fondo de titulización con la denominación de "**FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 14**" (el "**Fondo**").-----

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

Se adjunta como **Anexo II** a la presente escritura, la Certificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha 19 de septiembre de 2018, relativos a la constitución de un fondo de titulización. -----

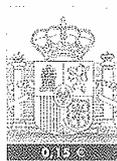
V. Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se extraerán los Activos que van a ser objeto de la presente operación de titulización mediante una auditoría cuyo informe se adjunta como **Anexo IV** a la presente escritura. -----

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477513

de la Ley 5/2015, la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la CNMV del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (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 (el "**Real Decreto 1310/2005**").-----

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

folletos y difusión de publicidad (el "**Documento de Registro**"), de la nota de valores redactada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (la "**Nota de Valores**") y del módulo adicional a la Nota de Valores redactado conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (el "**Módulo Adicional**") y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el glosario de términos definidos, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el "**Folleto**") con fecha 22 de noviembre de 2018 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente escritura).-----

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

VIII. Que, no obstante la cesión de los Activos, Santander conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la custodia y administración de los Préstamos y las Líneas de Crédito frente a los deudores de los mismos, entendiéndose por tales (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477512

últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados (los “**Deudores**”), en los términos previstos en la presente Escritura.-----

IX. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2015, a realizar una emisión de Bonos por importe de DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE EUROS (2.310.000.000€) de valor nominal, constituida por VEINTITRÉS MIL CIEN (23.100) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

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

Serie A: con un importe nominal total de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.941.500.000€), está constituida por DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE (19.415) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305381008; (los “**Bonos de la Serie A**”); -----

Serie B: con un importe nominal total de DOSCIENTOS

CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (258.500.000€), está constituida por DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO (2.585) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305381016 (los “**Bonos de la Serie B**”); y-----

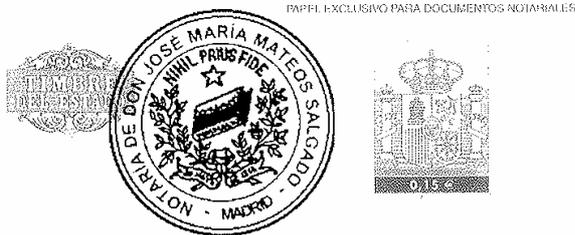
□ **Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO DIEZ MILLONES DE EUROS (110.000.000€), está constituida por MIL CIEN (1.100) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305381024 (los “**Bonos de la Serie C**”). -----

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

X. Que, con fecha 21 de noviembre de 2018, 20 de noviembre de 2018 y 22 de noviembre de 2018 Fitch Ratings España, S.A.U. (“**Fitch**”), Moody’s Investors Service España, S.A. (“**Moody’s**”) y Scope Ratings AG (“**Scope**” y conjuntamente con Fitch y Moody’s las “**Agencias de Calificación**”), respectivamente, han asignado una calificación provisional de A+(sf), (P) A2 (sf) y AA+ (sf) a los Bonos de la Serie A, B+ (sf), (P) B1 (sf) y BB+ (sf) a los Bonos de la Serie B, y CC (sf), (P) Caa3 (sf) y CCC (sf) a los Bonos de la Serie C, por parte de Fitch, Moody’s y Scope, respectivamente (indistintamente, los “**Ratings**” o “**Calificaciones**”). -----

XI. Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la

07/2018



E16477511

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

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente escritura de constitución del Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 14, cesión de los Activos y emisión de bonos de titulización (la “**Escritura de Constitución**”), a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrá por las siguientes-----

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

----- **SECCIÓN I** -----

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN

“PYMES SANTANDER 14” -----

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO.-----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización con la denominación “**FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14**” que se registrá por (i) lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) la Ley

5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (“**Ley 5/2015**”) y disposiciones que la desarrollen; (iii) la Ley del Mercado de Valores; (vii) el Real Decreto 1310/2005, (iv) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta (el “**Real Decreto 878/2015**”), (v) la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores (la “**Orden EHA/3537/2005**”), (vi) lo dispuesto en el Folleto; y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

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

2.1. Naturaleza.-----

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica y tiene carácter de abierto por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo, tal y como se detalla en el apartado 3.4.3.2 del Módulo Adicional del Folleto y en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura, y cerrado por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 5/2015. -----

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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477510

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución. En particular la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración. Asimismo, no se prevé la creación de una junta de acreedores en los términos recogidos en el artículo 37 de la Ley 5/2015.-----

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 emitidos por el Fondo y de los restantes acreedores del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto en cada momento.-----

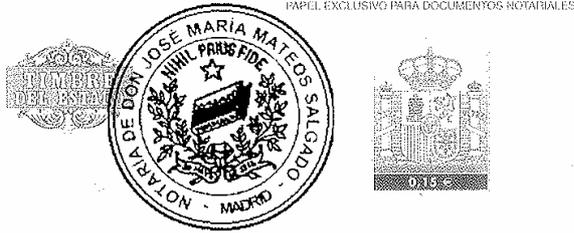
La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la

diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los 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 por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. -----

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo sino por incumplimiento o por la falta de diligencia necesaria en el cumplimiento de sus funciones o inobservancia por su parte de lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución, en el Folleto y en la normativa vigente aplicable. Dichas acciones deberán resolverse en el juicio declarativo ordinario que corresponda. -----

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo

07/2018



E16477509

las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015. -----

De conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se adhirió al Código General de Conducta del Grupo Santander, que se encuentra disponible en su página web (<https://www.santander.com/csqs/Satellite/CFWCSancomQP01/es/ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html>) y al Código de Conducta del Grupo Santander en los Mercados de Valores. -----

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

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 27, 32 y 33 de la Ley 5/2015, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento: -----

(i) La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, podrá renunciar a su función cuando lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución mediante

escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a alguna de las Series de Bonos 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 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la "**Ley de Sociedades de Capital**"), se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477508

de dichas causas se comunicará de forma inmediata por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.-----

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2015, o le fuera revocada su autorización prevista en el artículo 27 de la citada ley, deberá proceder al nombramiento de una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si transcurrido dicho plazo, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. ---

(iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará en el

plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos (2) diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF.-----

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

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

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

(i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso (esto es, el 28 de noviembre de 2018, hasta las trece horas treinta minutos (13:30)) y de una sola vez, igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), I.V.A. incluido, por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión; y-----

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (tal y como este

07/2018



E16477507

término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución), una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero dos por ciento (0,02%)-----

anual, I.V.A. incluido, con un mínimo de NOVENTA MIL EUROS (90.000€) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5.a) de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series en la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (la "**Fecha de Constitución del Fondo**") hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.-----

El cálculo de la comisión de administración periódica,

pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:-----

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

donde: -----

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

B = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.-----

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

3. CONTABILIDAD DEL FONDO.-----

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

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

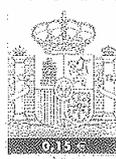
De conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015, el Fondo y su Sociedad Gestora quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la CNMV.-----

Así, la Sociedad Gestora se compromete a remitir a la

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477506

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

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

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

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

La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en cualquier momento de la totalidad de la Emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la presente Estipulación, en cualquiera de los siguientes supuestos:-----

(i) cuando en cualquier momento a lo largo de la vida del Fondo las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto

con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos (el "**Saldo Vivo de los Activos No Fallidos**") sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en la Fecha de Constitución del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización e inmuebles titularidad del Fondo, en su caso, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución y siempre que, en su caso, se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes de las autoridades competentes a tal efecto. Conforme a lo previsto en la presente Escritura, se entenderá por "**Activos No Fallidos**" aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por "**Activos Fallidos**", a los efectos de lo dispuesto en la presente Escritura, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor a doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito; -----

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477505

(ii) obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33.2 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores así como en el supuesto de que fuera revocada su autorización prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ningún caso se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 2.3 de la Estipulación 2 de la presente Escritura de Constitución;-----

(iii) en la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, a contar desde la mencionada fecha; -----

(iv) en el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de

los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo; y -----

(v) en el supuesto de que, de conformidad con los términos señalados en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura que regula el funcionamiento de la Línea de Liquidez del Cedente, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al cinco por ciento (5%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de todos los Bonos, respetando el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en el apartado 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 el presente apartado, se realizará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura, por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477504

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

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

Adicionalmente, dicha liquidación será comunicada a las

Agencias de Calificación, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. -----

5.2. Extinción del Fondo. -----

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

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

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

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

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

(v) cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales de los Bonos antes del Período de Suscripción esto es, antes de las nueve (9:00) horas (CET) del 28 de noviembre de 2018. -----

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

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

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

07/2018



E16477503

Anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en la Estipulación 5.1 y 5.2, apartado (i) a (iv) anteriores y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, llevará a cabo alguna o todas las siguientes actuaciones: -----

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

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

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

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

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora solicitará de, al menos, una entidad especializada en la valoración o comercialización de activos similares a aquellos cuya venta se pretenda, los informes de valoración que juzgue necesarios, procediendo a la venta de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477502

los activos en cuestión por el procedimiento que permita obtener el precio más alto en el mercado;-----

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

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

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

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

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

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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477501

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

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

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

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

-----**SECCIÓN II**-----

-----**CESIÓN DE ACTIVOS**-----

6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS.-----

6.1 Cesión de los Activos: -----

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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477500

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

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

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

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

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

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los Activos objeto de la cesión. -----

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

Se ceden en este acto TREINTA Y TRES MIL CIENTO SESENTA (33.160) Préstamos No Hipotecarios por un importe total de MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS DIECINUEVE EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (1.377.595.619,10 €), y TRES MIL NOVECIENTOS DOS (3.902) Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas de Crédito por un importe total de SEISCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON UN CÉNTIMO

07/2018



E16477499

(665.585.261,01 €). -----

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

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de Santander, de Certificados de Transmisión de Hipoteca ("**Certificados de Transmisión de Hipoteca**" o "**CTH**") de conformidad con lo dispuesto en: (i) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH; (ii) 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; (iii) en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (la "**Ley 2/1981**"); (iv) en 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 (en adelante "**Real Decreto 716/2009**"); y (v) demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado

hipotecario, en las condiciones siguientes: -----

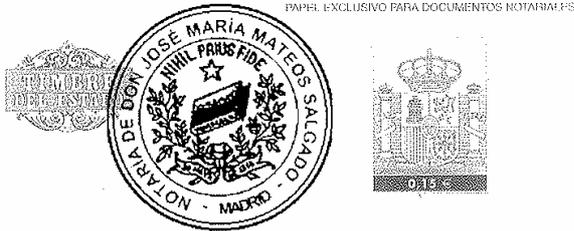
Emisión de los CTH. -----

Se ceden en este acto TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (368) Préstamos Hipotecarios por un importe total de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (156.819.120,97 €). El Cedente emite en este acto TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (368) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (156.819.120,97 €), que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento y del principal vencido y no pagado de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan. -----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, 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

07/2018



E16477498

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 condiciones de la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución o si hubiese que vender 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 y a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades. -----

Se incorpora como documento unido a la presente Escritura

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

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

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

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

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

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

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

b) Datos registrales de la hipoteca que garantiza el Préstamo Hipotecario.-----

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por este de los CTH, a los efectos del artículo 29.1 del

07/2018



E16477497

Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.-----

Transmisiones patrimoniales.-----

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

Suscripción de los CTH.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los TRESCIENTOS OCHENTA (380) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución.-----

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

Derechos del Fondo.-----

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

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

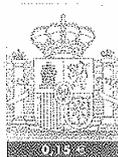
b) Derecho a percibir la totalidad de los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y de las acciones frente a terceros que puedan derivarse de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a partir de la fecha del presente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

c) Derecho a percibir todos los posibles derechos o indemnizaciones por los Préstamos Hipotecarios que pudieran resultar a favor del Cedente derivados de los mismos, a partir de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477496

la fecha del presente otorgamiento, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por el Cedente al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio.-----

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

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (i) se extinguirá totalmente la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de

Hipoteca, y (iii) el Cedente dará de alta nuevamente los Préstamos Hipotecarios en el activo de su balance.-----

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

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

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

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

07/2018



E16477495

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

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

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

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

Santander a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos. -----

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

La Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo está formada por un total de CUARENTA MIL OCHOCIENTOS VEINTISIETE (40.827) Activos, distribuidos entre TREINTA Y SEIS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y UN (36.541) Préstamos y CUATRO MIL DOSCIENTAS OCHENTA Y SEIS (4.286) Líneas de Crédito, cuyo principal dispuesto pendiente de amortizar, a 15 de octubre de 2018, ascendía a un importe de DOS MIL QUINIENTOS DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS TREINTA Y CUATRO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (2.518.257.234,27€), MIL SETECIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS VEINTISEIS EUROS (1.765.588.226€) correspondientes a los Préstamos, y SETECIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES SEISCIENTOS

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477494

SESENTA Y NUEVE MIL OCHO EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (752.669.008,27€) correspondientes a las Líneas de Crédito).-----

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

La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a la inexistencia de impedimento alguno para su libre cesión al Fondo, o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido.-----

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Proveedor de Servicios de Administración deberá notificar en todo caso (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido, de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Proveedor de Servicios de Administración. Una vez notificada la cesión a los Deudores,

éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente. -----

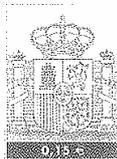
Asimismo, en caso de concurso, liquidación, sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Proveedor de Servicios de Administración o si el Cedente se encontrase en un proceso de reestructuración, en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución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

No obstante, tanto en caso de que el Proveedor de Servicios de Administración no hubiese realizado su obligación de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477493

notificación a los Deudores prevista en los párrafos anteriores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso o liquidación del Proveedor de Servicios de Administración, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que hubiere designado, la que deberá efectuar la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.-----

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

Asimismo, el Cedente otorga en este mismo acto un poder incondicional e irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que

esta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento en que lo estime oportuno. -----

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

En la medida en que los Deudores han consentido expresamente la cesión de los Derechos de Crédito en los contratos y que la notificación no es un requisito legal para la válida cesión de los mismos, Santander no procederá a notificar a los Deudores la cesión, salvo a aquellos Deudores de Extremadura, que serán notificados de conformidad con lo establecido en la Ley 4/2018, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura. -----

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

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

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

Asimismo, comprenderá cualesquiera Excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la fecha del presente otorgamiento sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477492

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

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

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

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho

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

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos, conforme a lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura: (i) se extinguirá totalmente la obligación de pago del precio por la cesión de los Activos por parte del Fondo, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos. -----

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

(v) Atendiendo a lo manifestado por el Cedente en la Estipulación 6.4 y tal y como se establece en las Estipulaciones

07/2018



E16477491

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

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

(vii) El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine la presente Escritura, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en la Estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución.-----

(viii) En el supuesto excepcional de que, pese a lo establecido en la declaración 23 de la Estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución, un Deudor opusiese a Santander la compensación respecto de uno de los Activos, Santander será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por este como resultado de

dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo lo antes posible una cantidad igual a aquella que hubiese sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente, más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por Santander al Fondo (exclusive), calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.-----

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

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

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

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

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

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

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

07/2018



E16477490

la cesión y de las declaraciones recogidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución. -----

(b) Sustitución de los Activos. -----

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

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por: (i) no ajustarse, en la fecha del presente otorgamiento, a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora, reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, o (ii) por no reunir en esta fecha las características comunicadas por Santander a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. El Cedente dispondrá de un plazo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación para proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros

con Saldo Vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido. Asimismo, este deberá cumplir con los requisitos y declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y ser homogéneo en plazo residual, tipo de interés, valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y Valor de Tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía, de tal forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vea afectada por la sustitución. El Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los Préstamos Hipotecarios que propone ceder en sustitución. -----

La sustitución se llevará a cabo mediante la Amortización Anticipada del Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (emitiendo el Cedente un nuevo título múltiple que recoja el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado inicialmente o en la anterior fecha de sustitución). Dicha emisión de Certificado de Transmisión de Hipoteca por el Cedente y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial que recogerá: (i) los datos relativos al Certificado de Transmisión de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477489

Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, y (ii) los datos relativos al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido con los datos del Préstamo Hipotecario sustituto, el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambos Certificados de Transmisión de Hipoteca, según lo descrito anteriormente. La copia del acta notarial se entregará a la CNMV, a Iberclear y a AIAF, comunicándose igualmente la sustitución a las Agencias de Calificación.-----

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

En particular, la modificación por el Cedente durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la presente Escritura de Constitución supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones lo cual no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, deberá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos originados por las actuaciones llevadas a cabo para remediar el incumplimiento del Cedente deben ser soportados por este, sin poder repercutirse al Fondo.-----

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de quince (15) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado, debiendo el

07/2018



E16477488

Cedente recomprarlo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dichos Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.-----

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

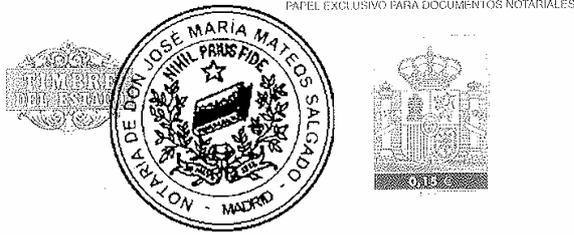
2.- Resolución de la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito en caso de existencia de vicios ocultos -----

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito estuviese afectado por un vicio oculto por: (i) no ajustarse en la fecha del presente otorgamiento a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora, reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, o (ii) por no reunir en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento

de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. La Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar al Fondo, en el plazo de quince (15) Días Hábiles, el Saldo Vivo del mismo junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la presente Escritura de Constitución, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora podrá: (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios, e (ii) instar el reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado suponiendo ello la reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará a la CNMV las amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte

07/2018



E16477487

del Cedente. Los gastos originados por las actuaciones llevadas a cabo para remediar el incumplimiento del Cedente deben ser soportados por este sin poder repercutirse al Fondo. -----

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 que se devenguen por los intereses de demora de los Activos; -----
- d) las cantidades que se devenguen por los Excedidos correspondientes a los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito con un límite igual al cinco

por ciento (5%) del importe límite disponible de cada Línea de Crédito;-----

e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso, el exceso al Deudor, sin que en ningún caso se le pueda exigir al Deudor una cuantía superior al importe de su respectiva deuda; y -----

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

La cesión de los Activos comprende la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como los intereses ordinarios y de demora y el resto de conceptos señalados más arriba devengados desde la presente fecha. Las comisiones derivadas

07/2018



E16477486

de los Activos cedidos no son objeto de cesión al Fondo. -----

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

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

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

6.4 Notificación a los Deudores.-----

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

Santander continuará administrando los Activos, conforme a lo establecido en la Estipulación 8 de la presente Escritura de

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

No obstante, Santander otorga en este acto un poder irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para notificar la cesión a los Deudores en nombre del Fondo, cuando lo estime oportuno. -----

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER.---

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

(a) En relación con el Cedente:-----

(1) Que el Cedente es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se

07/2018



E16477485

halla inscrita en el Registro Mercantil de Santander y en el Registro de Entidades del Banco de España. -----

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

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

(4) Que las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios 2016 y 2017 están debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2016 y 2017 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente. -----

(5) Que, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de 575/2013 de 26 de junio, el Cedente retendrá en el Fondo, de

manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos requeridos por el Banco de España. -----

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

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

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

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

(4) Que tanto Santander, como Banesto y Banif, agrupados en el momento de la cesión de los derechos de crédito al Fondo en el Cedente, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos y las Líneas de Crédito, han seguido fielmente la política de concesión de riesgos vigente en cada momento. El noventa y dos con setenta y siete por ciento (92,77%) del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante

07/2018



E16477484

los ejercicios 2015, 2016, 2017 y hasta febrero de 2018 y se ajusta a la actual política de concesión de riesgos de Santander, a la última política de concesión de Banesto y a la última política de concesión de Banif recogidas en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto y en el **Anexo VII** a la presente Escritura. El resto de Préstamos y Líneas de Crédito han seguido políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la política actual.-----

(5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por Banco Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas y, (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados. De conformidad con la citada Recomendación, respecto a la financiación para la adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares, quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, si bien pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin

subrogación posterior ni división horizontal. Los Activos derivan de líneas de crédito concedidas por el Cedente a: (i) grandes empresas y, (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados; -----

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

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

(8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de noviembre de 2054. -----

(9) Que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada Préstamo o Línea de Crédito (en el caso de las Líneas de Crédito o de Préstamos con

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477483

amortización total a vencimiento, sólo pagos de intereses) son mensuales, bimensuales, trimestrales, semestrales, anuales o con amortización total del principal a vencimiento y no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, o de amortización total del principal a vencimiento. -----

(10) Que, en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito, se contemplan cláusulas que permiten la amortización total del principal a vencimiento y la carencia de principal. -----

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

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

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

(14) Que no existe impedimento alguno para la libre cesión

de los Activos al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, que dicho consentimiento ha sido obtenido. -----

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

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

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

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

(19) Que los Activos no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos o Líneas de Crédito que se

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477482

encuentren en situación de morosidad. -----

(20) Que los Activos no se corresponden con operaciones de refinanciación o reestructuración de deudas previas. -----

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

(22) Que la Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo no tiene impagos superiores a treinta (30) días. Asimismo, en el momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario, Préstamo No Hipotecario o Líneas de Crédito tiene impagos superiores a treinta (30) días. -----

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

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

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

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

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

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

(29) Que los Préstamos y Líneas de Crédito están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión o migración, si hubieren sido originados por Banesto o Banif, y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte del Cedente de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene

07/2018



E16477481

establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el **Anexo VII** a la presente Escritura. -----

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

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

(32) Que los Activos derivados de las Líneas de Crédito tienen saldo acreedor a favor del Cedente. Asimismo, en la presente fecha no se cede al Fondo la parte no dispuesta de las Líneas de Crédito. -----

(33) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito, todos los Activos han devengado y pagado al menos una (1) cuota al Cedente. -----

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

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

(1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos por prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio, de tal forma que no incluyen impedimentos a la libre transmisión de los mismos, o bien, en el caso de que no fueran libremente transmisibles sin el consentimiento del Deudor, tal consentimiento se ha obtenido.-----

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

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

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

(5) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477480

bienes excluidos para ser admitidos en garantía, conforme al artículo 11 del Real Decreto 716/2009.-----

(6) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos por el artículo 12.1 del Real Decreto 716/2009. -----

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

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

(9) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna

circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.--

(10) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles (y que, en el caso de incluir edificaciones, estas se encuentran construidas y terminadas), entendiéndose incluidos aquellos bienes detallados en el apartado 2.2.2(a) del Módulo Adicional del Folleto, sin que ninguno de ellos se encuentre entre los activos excluidos por el artículo 12.1 del Real Decreto 716/2009, ubicados en España que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo, el Cedente declara que, según su leal saber y entender, a la fecha de constitución de las hipotecas no tenía conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer, ni tampoco incluyeran impedimentos a la libre transmisión de los mismos, o bien, en el caso de que no fueran libremente transmisibles sin el consentimiento del Deudor, tal consentimiento está obtenido. -----

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

E16477479

07/2018



(12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación inicial, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo. En los casos en los que el Valor de Tasación se ha actualizado bien de manera individual, bien por metodología estadística, el Valor de Tasación actualizado se ha realizado por una sociedad de tasación debidamente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España. Las tasaciones efectuadas cumplen con todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario y en las Circulares 4/2004 y la Circular 4/2016. -----

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

(1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la: (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en virtud de la cual 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 es coherente con el contenido establecido en el Anexo I del citado Real Decreto 716/2009.-----

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

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

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

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

07/2018



E16477478

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, se proporcionan a continuación

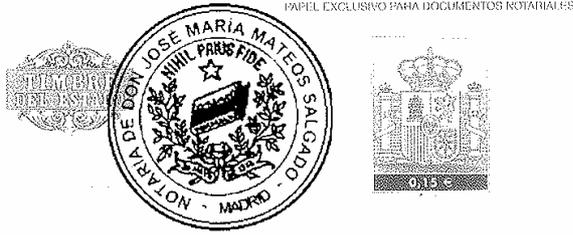
en esta Escritura determinados detalles sobre dicha retención: ----

(i) De conformidad con lo previsto en el apartado (d) del citado artículo 405 del Reglamento 575/2013, el Cedente, en calidad de originador 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. -----

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

07/2018



E16477477

como a cuanta información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes. -----

-----SECCIÓN III-----

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.

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

8.1 Administración. -----

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

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

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

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

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

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

Santander, Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por lo

07/2018



E16477476

dispuesto en la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

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

(iv) Cumplir las instrucciones que le imparte la Sociedad

Gestora con la debida lealtad; e-----

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

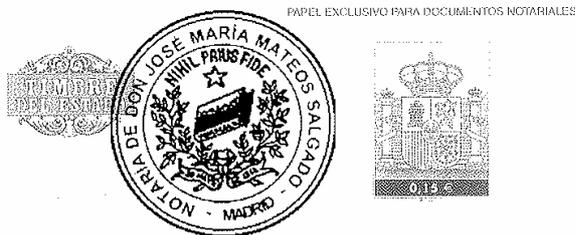
Los siguientes apartados contienen una descripción del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca: -----

8.2. Duración.-----

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

En caso de concurso del Proveedor de Servicios de Administración, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Proveedor de Servicios de Administración de las obligaciones que la presente Escritura de Constitución le impone, en el supuesto de que cambie su situación financiera de tal forma que suponga un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los tenedores de los Bonos o si se encontrase en un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, la

07/2018



E16477475

Sociedad Gestora, entre otras, y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, procederá a realizar alguna de las siguientes actuaciones, en el plazo máximo de treinta (30) días y de acuerdo a las actuaciones previstas en el apartado 3.4.4.3 del Módulo Adicional del Folleto, para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:-----

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

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

(iii) Revocar el nombramiento del Proveedor de Servicios de Administración, en cuyo caso, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que cuente con una calidad

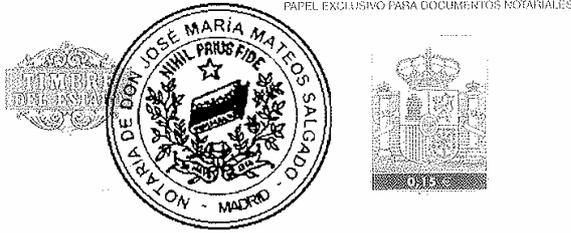
crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en la presente Escritura de Constitución. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Proveedor de Servicios de Administración y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora. -----

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración, 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 siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto, (iii) el Proveedor de Servicios de Administración 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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477474

un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV.-----

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

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

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

En ningún caso el Proveedor de Servicios de Administración tendrá responsabilidad alguna de cara a terceros (sin perjuicio de

su responsabilidad contractual frente al Fondo) en relación con la obligación de la Sociedad Gestora de administrar y gestionar los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito conforme al artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015. -----

Ni los titulares de los Bonos ni cualquier otro acreedor del Fondo dispondrán de acción alguna contra el Proveedor de Servicios de Administración, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo quien ostentará dicha acción. No obstante lo anterior, respecto de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, conforme a los apartados 1(b) y 2 del artículo 26 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora será responsable, frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo, por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de su obligación de administrar y gestionar los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito agrupados en el Fondo.-----

8.4. Responsabilidad del Proveedor de Servicios de Administración en la gestión de cobros. -----

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

El Proveedor de Servicios de Administración no asume de

07/2018



E16477473

ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de lo establecido en la Estipulación 6.1 y de lo establecido para la sustitución de Activos en la Estipulación 6.2.(b) de la presente Escritura de Constitución y de las previsiones recogidas en el apartado 8.9 de la presente Estipulación 8. -----

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

El Proveedor de Servicios de Administración mantendrá todas las escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros informáticos relativos a los Activos bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento por 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 Proveedor de Servicios de Administración facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichas escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros, a la Sociedad

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

El Proveedor de Servicios de Administración renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los Activos y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada). -----

8.6. Gestión de cobros. -----

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

E16477472

07/2018



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

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

8.7. Información. -----

El Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de las posibles garantías y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos. -----

El Proveedor de Servicios de Administración deberá

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

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

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

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

E16477471

07/2018



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

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios la subrogación al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (“Ley 2/1994”). -----

La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirán la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente. -----

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración se ha adherido al Código de Buenas Prácticas previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de

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

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

La Sociedad Gestora, dada la capacidad económica de los

07/2018



E16477470

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos y Líneas

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

Sin perjuicio de lo anterior, el Proveedor de Servicios de Administración podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el **Anexo VII** de la presente Escritura, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la documentación relativa a las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas que acrediten las mismas, así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, 500.000€ o más, el Proveedor de Servicios de Administración deberá, con carácter previo a su aprobación, remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información

07/2018



PAPPL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477469

necesaria para su valoración. En estos supuestos, la Sociedad Gestora autorizará la dación en pago y/o condonación de deuda en las condiciones propuestas por el Proveedor de Servicios de Administración o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Proveedor de Servicios de Administración siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.-----

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

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

La Sociedad Gestora autoriza al Proveedor de Servicios de Administración para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los Préstamos y Líneas de Crédito a solicitud

de los Deudores, con los siguientes requisitos: -----

ii El Proveedor de Servicios de Administración deberá observar al renegociar la cláusula del tipo de interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Proveedor de Servicios de Administración estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos o líneas de crédito a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo. -----

□ En cualquier caso, el Proveedor de Servicios de Administración solo podrá novar los Préstamos o Líneas de Crédito en estos casos: -----

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

Para novar un Préstamo o Línea de Crédito de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito aplicándose la diferencia entre este y el tipo medio ponderado de los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no podrá ser

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477468

inferior a un ochenta por ciento (80%) de la anterior diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Saldo Vivo de los Activos máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Préstamos y Líneas de Crédito a Fecha de Constitución del Fondo. -----

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

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

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

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

siguientes requisitos: -----

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

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

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo o Línea de Crédito sea, como máximo, la fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de noviembre de 2054. -----

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

07/2018



E16477467

bajo petición. -----

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

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

Sin perjuicio de lo anterior, al amparo de lo establecido la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, el juez podrá acordar la homologación judicial del

acuerdo de refinanciación que podrá tener los siguientes efectos sobre los Préstamos en función de las mayorías del pasivo financiero que hayan aprobado la refinanciación: (i) esperas de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad adeudada, con un plazo de cinco (5) años o más, pero en ningún caso superior a diez (10) años, (ii) quitas, (iii) conversión de deuda en acciones o participaciones de la sociedad deudora, (iv) conversión de deuda en préstamos participativos por un plazo de cinco (5) años o más, pero en ningún caso superior a diez (10) años; o (v) la cesión de bienes o derechos a los acreedores en pago de la totalidad o parte de la deuda. -----

8.9.(b) Facultades y actuaciones en relación con los Préstamos y Líneas de Crédito declarados Derechos de Crédito Incobrables por Banco Santander-----

En el supuesto de que los Préstamos y Líneas de Crédito hayan sido declarados como Derechos de Crédito Incobrables por Santander, se considerará automáticamente que los mismos son susceptibles de enajenación a terceros sin necesidad de que el Proveedor de Servicios de Administración inicie los procedimientos de ejecución que se siguen habitualmente para este tipo de activos. -----

Santander, como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos y Líneas de Crédito, podrá declarar como Derechos de Crédito Incobrables aquellos Préstamos y/o Líneas

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477466

de Crédito que por su deterioro cuenten con una provisión media en su conjunto equivalente o superior a noventa y cinco por ciento (95%) de su deuda pendiente.-----

La Sociedad Gestora autoriza irrevocablemente a Santander, como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos y Líneas de Crédito, a llevar a cabo la enajenación de cualesquiera Préstamos y/o Líneas de Crédito susceptibles de enajenación de conformidad con el párrafo anterior, sin sujeción a los procedimientos de reclamación de efectos previstos en el **Anexo VII** de la presente Escritura de Constitución, y de conformidad con las políticas que Santander tenga fijadas en cada momento para la enajenación de forma directa de este tipo de activos.-----

Santander, por su parte, se compromete a ingresar en la Cuenta de Tesorería dentro del Día Hábil siguiente a su recepción, cualesquiera cantidades que obtenga de dichas enajenaciones, deducidos los gastos en los que hubiese incurrido, de conformidad con lo previsto en la presente Estipulación. -----

Sin perjuicio de lo anterior, las actuaciones anteriores previstas no implican que Santander conceda ninguna garantía al

Fondo ni que asegure el buen fin de la operación. Asimismo, las actuaciones anteriores no implican en ningún caso que la Sociedad Gestora lleve a cabo una gestión activa de los elementos patrimoniales del activo del Fondo. -----

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

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

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

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara

07/2018



E16477465

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

Por otra parte, el Proveedor de Servicios de Administración, 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 la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, y que ocuparán el primer (1º) lugar de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución sobre Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto

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

8.11. Subcontratación. -----

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

8.12. Notificaciones.-----

Se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en las Estipulaciones 64., 6.1.4 anterior y 8.13 posterior, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en las citadas Estipulaciones.

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

07/2018



E16477464

Deudores o del Proveedor de Servicios de Administración. ---

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

Adicionalmente, el Proveedor de Servicios de Administración se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos y amortizaciones anticipadas y, puntualmente, de los requerimientos de pago, notificaciones fehacientes al Deudor, acciones judiciales y cualquier otra circunstancia que afecte a los Activos. Asimismo, el Cedente facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que esta le pueda solicitar en relación con

dichos Activos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales

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

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

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorga en el presente acto un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Proveedor de Servicios de Administración para que este pueda, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes, 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

E16477463

07/2018



judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Proveedor de Servicios de Administración. Estas facultades podrán ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones. -----

(b) Acción contra el Proveedor de Servicios de Administración. -----

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

El Proveedor de Servicios de Administración no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora. -----

Asimismo, en el supuesto de que el Proveedor de Servicios de Administración no cumpliera con las obligaciones descritas en la presente Estipulación 8, el Fondo, a través de la Sociedad

Gestora, dispondrá en todo caso de acción declarativa frente al Proveedor de Servicios de Administración por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Activos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Proveedor de Servicios de Administración para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros y se asegurará de que todo lo que sea necesario llevar a cabo para dichos efectos es realizado. -----

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, en los supuestos de ejecución hipotecaria, cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas, sobre el bien inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo,

07/2018



E16477462

hubieran quedado extinguidas, realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-registral. En los casos en los que se tenga la documentación correspondiente, se realizará conforme a lo regulado en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria y, en los demás casos, con arreglo al artículo 209 de esa misma Ley. -----

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

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

(i) Compeler al Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios para que inste la ejecución hipotecaria. -----

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

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

(iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477461

aquella y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado. -----

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv) inmediatamente anteriores, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar al 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 párrafo (c) precedente, la certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y el documento acreditativo del saldo reclamado. -----

En los supuestos de ejecución hipotecaria en los que en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas, sobre el inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede hipotecas preferentes a esta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, el Proveedor de Servicios de Administración realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-registral. En aquellos supuestos en los que se disponga de

la documentación correspondiente, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946 (la "**Ley Hipotecaria**") y, en los demás supuestos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 209 de la citada ley.-----

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

Asimismo, el Fondo, en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, podrá, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios en el procedimiento de ejecución y, en este sentido podrá, en los términos previstos en los artículos 691 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del

07/2018



E16477460

inmueble hipotecado en pago de su crédito.-----

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios se compromete a concurrir a las subastas de bienes inmuebles u otros bienes, de la misma forma en la que lo haría respecto a la ejecución de préstamos hipotecarios que no hubiesen sido cedidos al Fondo, y según el caso, ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del inmueble o del bien en favor del Fondo, en cumplimiento de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.-----

En cuanto a la toma de posesión de viviendas adjudicadas, el Capítulo I de la Ley 1/2013, en la redacción dada por la Ley 25/2015 y por el Real Decreto-Ley 5/2017, establece la suspensión, hasta transcurridos siete (7) años desde la entrada en vigor de dicha Ley 1/2013 (es decir, hasta el 15 de mayo de 2020), del alzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al Fondo la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en la citada Ley 1/2013.-----

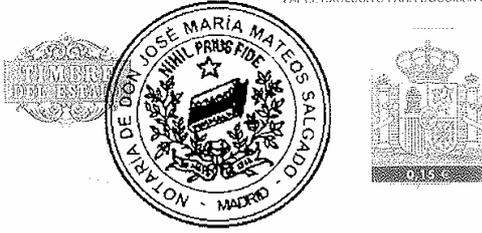
El Proveedor de Servicios de Administración de los

Préstamos Hipotecarios podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el **Anexo VII** de la presente Escritura, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la información relativa a las condonaciones de deudas que se hayan producido, así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, 500.000€ o más, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios deberá remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información que la justifique una vez se haya realizado, dentro siempre de la administración realizada por el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. -----

En todos estos supuestos de dación el producto de la misma corresponderá íntegramente al Fondo. -----

La Sociedad Gestora, a través del Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible

07/2018



E16477459

en condiciones de mercado y el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios colaborará activamente para facilitar su enajenación, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley 1/2013 y en el Código de Buenas Prácticas.-----

En el supuesto que se adjudicasen inmuebles u otros bienes al Fondo, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios continuará con la gestión y administración hasta la enajenación de los mismos aplicando igual diligencia y procedimiento de gestión que con el resto de activos de su cartera y a estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios se compromete a seguir las instrucciones que a tal efecto le proporcione la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo. A excepción de la regla general contemplada anteriormente, si la Sociedad Gestora lo considerase oportuno podrá, directamente o a través de terceros, proceder a la venta de los mismos en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios colaborará activamente para facilitar su enajenación.

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

8.14. Administración de los Préstamos Hipotecarios. ----

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

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

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

07/2018



E16477458

instancias, tanto judiciales como administrativas o registrales, o alegaciones en aquellos procedimientos que se iniciaren.-----

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

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

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

----- SECCIÓN IV -----

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

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta Escritura de Constitución, acuerda realizar con cargo al mismo la presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en Ley 5/2015 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las estipulaciones y apartados de esta Sección IV. -----

9. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS.

9.1. Importe de la emisión. -----

El importe total de la emisión de Bonos es de DOS MIL TRESCIENTOS DIEZ MILLONES DE EUROS (2.310.000.000€), representados por VEINTITRÉS MIL CIEN (23.100) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

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

Serie A: con un importe nominal total de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.941.500.000€), está constituida por DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE (19.415) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305381008; -----

Serie B: con un importe nominal total de DOSCIENTOS

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477457

CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (258.500.000€), está constituida por DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO (2.585) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305381016; y -----

Serie C: con un importe nominal total de CIENTO DIEZ MILLONES DE EUROS (110.000.000€), está constituida por MIL CIEN (1.100) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305381024; y -----

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

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

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

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

9.3. Circulación de los Bonos. -----

Los Bonos se pondrán en circulación una vez concluido el

desembolso. En acta notarial se hará constar expresamente el cierre de la Emisión y la suscripción y desembolso de los Bonos cuyo precio se aplicará al pago de los Activos, entregándose copia de dicha acta notarial de cierre de la emisión a la CNMV. ---

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

La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La transmisión de cada Bono quedará patente en virtud del oportuno registro contable acreditativo de su titularidad. La inscripción 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.-----

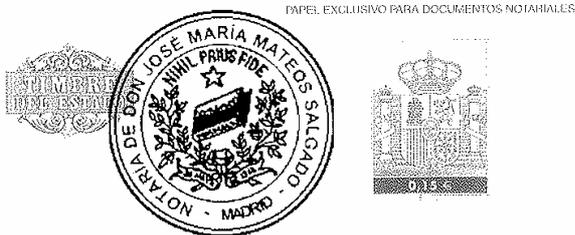
9.4. Forma de representación de los Bonos.-----

Los Bonos emitidos por el Fondo estarán representados exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura de Constitución los efectos previstos en el artículo 7 de Ley del Mercado de Valores.-----

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

9.5. Tipo de Interés Nominal.-----

07/2018



E16477456

Todas las Series de Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso (esto es, el 28 de noviembre de 2018) hasta la total amortización de los mismos, un interés nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución o de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.-----

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

(a) Devengo de intereses. -----

La duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**”, y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días 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 de Intereses tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a los días efectivos transcurridos entre la Fecha de Desembolso (el 28 de noviembre de 2018) y la primera Fecha de Pago prevista (el 15 de abril de 2019). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo. -----

El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un (1) año compuesto por trescientos sesenta (360) días. -----

(b) Tipo de Interés Nominal. -----

El tipo de Interés Nominal aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés (el “**Tipo de Interés Nominal**”) será el máximo entre cero por ciento (0%) y el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia EURIBOR a tres (3) meses o, en su caso, su sustituto, descrito en el apartado

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477455

c) siguiente, común a todas las Series de Bonos, y (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación: -----

Cero con treinta por ciento (0,30%) para los Bonos de la Serie A; -----

Cero con cincuenta por ciento (0,50%) para los Bonos de la Serie B; y -----

Cero con sesenta y cinco por ciento (0,65%) para los Bonos de la Serie C; -----

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

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

El tipo de interés de referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos ("**Tipo de Interés de Referencia**") será el tipo EURIBOR a tres (3) meses, o, en caso necesario su sustituto. El EURIBOR a tres (3) meses es provisto por European Money Markets Institute, con sede en Bélgica. A la fecha de registro del Folleto, European Money Markets Institute no aparece en el registro de administradores e índices establecido y mantenido por la European Securities and

Markets Authority (ESMA).-----

El Tipo de Interés de Referencia será determinado según se expone a continuación: -----

(i) El tipo EURIBOR a tres (3) meses, 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 once (11:00) horas de la mañana (CET) del Momento de Fijación del Tipo correspondiente. -----

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 tres (3) meses y el EURIBOR a seis (6) meses, fijado a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés. -----

(ii) En el supuesto de que no se puedan determinar los tipos según lo dispuesto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR), a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las once (11:00) horas de la mañana (CET) del

07/2018



E16477454

Momento de Fijación del Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación:-----

- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., Sucursal en Londres; -----
- Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; y -----
- J.P. Morgan Securities Limited. -----

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

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

Si una (1) de las dos (2) entidades restantes mencionadas anteriormente dejara de suministrar declaración de cotizaciones, será de aplicación el último Tipo de Interés Nominal aplicable al último Período de Devengo de Interés y así por Períodos de

Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga dicha situación.-----

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

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

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

(d) Momento de Fijación de Tipo.-----

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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477453

para el primer Período de Devengo de Interés el Momento de Fijación de Tipo es el día del presente otorgamiento.-----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés ha sido determinado en la forma prevista en el apartado c) anterior, en base al Tipo de Interés de Referencia establecido en dicho apartado, existente a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de hoy. Dicho Tipo de Interés de Referencia es del -0,285%. En consecuencia, el Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés es el 0,015% para la serie A, 0,215% para la Serie B y 0,365% para la Serie C. -----

El Tipo de Interés Nominal determinado para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de Interés se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

- (i) sábado,-----
- (ii) domingo,-----

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

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

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

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

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

07/2018



E16477452

en la Estipulación 19.3 posterior. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificará en dos (2) partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria. El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa: (i) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. En cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, la Sociedad Gestora satisfará a los titulares de los Bonos de la Serie C una cantidad variable en concepto de interés extraordinario (la "**Parte Extraordinaria**") por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos y por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles para Liquidación tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----

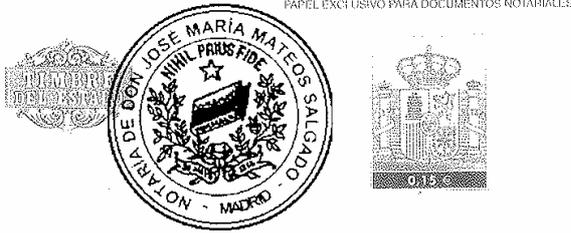
El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el decimosegundo lugar (12º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación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

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

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

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

07/2018



E16477451

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 15 de abril de 2019, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 15 de abril de 2019 (no inclusive).-----

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

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

Donde:-----

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

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

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

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de

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

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

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

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

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477450

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

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

9.9. Amortización de los Bonos. -----

9.9.1. Precio de reembolso.-----

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

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

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

La fecha de vencimiento legal (“**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 1 de noviembre de 2057 o, si este no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos. -----

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

07/2018



E16477449

Anticipada en cualquier momento de la totalidad de la Emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la Estipulación 5.1. anterior. -----

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

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

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A, tendrá lugar, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 15 de abril de 2019.-----

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

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

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

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

Son fondos disponibles para amortización en cada Fecha de Pago la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie 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 la Serie A y de la Serie B, descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago, y (ii) en cada Fecha de Pago, los Fondos Disponibles (según este término se define en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución) una vez deducidos los importes

07/2018



E16477448

aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 3 del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 (los "**Fondos Disponibles para Amortización**"). De los Fondos Disponibles quedan excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito.-----

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

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

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

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

(d) Número de orden que el pago de amortizaciones

ocupa en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----

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

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

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

(e) Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.

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

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

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar, en su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 15 de abril de 2019.-----

b) Una vez que se hayan amortizado en su integridad los

07/2018



E16477447

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

(ii) Serie C: -----

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

9.9.4. Reglas de amortización anticipada-----

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de

Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, procederá, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la Emisión de los Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y en consonancia con lo previsto en la Estipulación 5.1 anterior. -----

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

Se entenderá por saldo de principal pendiente de pago de los Bonos 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 Pago de los Bonos**"). -----

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

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

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

Las fechas de determinación serán aquéllas en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos

07/2018



E16477446

necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de esta Escritura de Constitución.-----

Dichas Fechas de Determinación serán las que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (las "**Fechas de Determinación**") y demarcarán los periodos comprendidos entre las dos (2) Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación Inicial (conjuntamente, los "**Períodos de Determinación**" y, cada uno, un "**Período de Determinación**").-----

El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la fecha del presente otorgamiento y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.-----

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

El servicio financiero de la Emisión de los Bonos será atendido por Santander en calidad de Agente de Pagos. Tanto el

pago de intereses como la amortización de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en la Estipulación 17 siguiente.-----

10. SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.-----

10.1. Solicitudes de suscripción.-----

La Emisión de los Bonos de cada una de las Series será suscrita íntegramente por Santander.-----

El período de suscripción de los Bonos (el **Período de Suscripción**) será el día 28 de noviembre de 2018, desde las nueve (9:00) hasta las doce (12:00) horas (CET) del mediodía.---

10.2. Suscripción de la emisión.-----

El compromiso de Santander, como entidad suscriptora, consiste en la suscripción de los Bonos de cada una de las Series, una vez que se hayan cumplido las condiciones para la disposición de los fondos de conformidad con el Contrato de Suscripción, tal y como se hará constar en el Contrato de Suscripción y conforme al siguiente desglose: -----

	Serie A	Serie B	Serie C
--	----------------	----------------	----------------

07/2018



E16477445

	(nº de bonos)	(nº de bonos)	(nº de bonos)
SANTANDER	19.415	2.585	1.100
Total	19.415	2.585	1.100

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

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

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

La constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en: (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley del Mercado de Valores, (iii) el Real

Decreto 1310/2005, (iv) el Real Decreto 878/2015, (v) la Orden EHA/3537/2005, y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

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

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

11.1. Entidades calificadoras.-----

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

Fitch Ratings España, S.A.U. y Moody's Investors Service España, S.A. han sido inscritas y autorizadas por European Securities & Markets Authority 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.-----

Scope Ratings A.G. ha sido inscrita y autorizada por

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477444

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

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

Con carácter previo al registro del Folleto, Fitch, Moody's y Scope han asignado una calificación provisional de A+ (sf), (P) A2 (sf) y AA+ (sf) a los Bonos de la Serie A, B+ (sf), (P) B1 (sf) y BB+ (sf) a los Bonos de la Serie B y CC (sf), (P) Caa3 (sf) y CCC (sf) a los Bonos de la Serie C, por parte de Fitch, Moody's y Scope, respectivamente. -----

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

La no confirmación como definitivos de los ratings a los Bonos de cualquiera de las Series antes del Período de

Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la Emisión de los Bonos, así como del Contrato de Suscripción, el Contrato de Línea de Liquidez, el Contrato de Dirección y Agencia de Pagos, del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería), del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses) y del Contrato de Préstamo Subordinado, salvo en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo y, de la emisión de los CTH y cesión de los Activos al Fondo. -----

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

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

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la admisión a cotización oficial de la presente Emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo y antes de que se haya efectuado el desembolso, en AIAF, para que cotiche 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 de los Bonos 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

07/2018



E16477443

establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. Los Bonos serán también dados de alta, si fuera necesario, por parte de Santander, en depositarios internacionales de valores, como Euroclear Bank y/o Clearstream Luxembourg. -----

En caso de que no se cumpla el plazo de un (1) mes antes mencionado, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público, además de mediante la comunicación de un hecho relevante a la CNMV, mediante la inclusión de un anuncio en un (1) periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido incluyendo 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 exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores.-----

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

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a Iberclear como entidad encargada del registro contable de la Emisión de los Bonos, designación que se efectúa a los efectos de lo previsto en el Real Decreto 878/2015.-----

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

07/2018



E16477442

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la Emisión de los Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura de Constitución.-----

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

Con carácter previo a la Fecha de Desembolso de los Bonos (esto es, el 28 de noviembre de 2018 hasta las trece horas y treinta minutos (13:30), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará sendas copias de la Escritura de Constitución en la CNMV y en Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones), a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 8 y 238 de la Ley del Mercado de Valores. La Sociedad Gestora e Iberclear deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución,

en cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015. ----

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

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

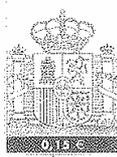
Los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada esta primera inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II del Título I de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 878/2015. ----

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

07/2018



E16477441

relativos a la legitimación.-----

14.3. Transmisión de los Bonos. -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de AIAF. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar 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. La transmisión será oponible a terceros desde el momento en que se haya practicado la inscripción en el registro contable. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos 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.-----

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

La constitución de derechos reales limitados u otra clase de gravámenes sobre los Bonos deberá inscribirse en la cuenta

correspondiente. La inscripción de la prenda equivaldrá al desplazamiento posesorio del título. -----

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

-----SECCIÓN V-----

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

15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. -

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

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, deberá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales; previa notificación a

07/2018



E16477440

la CNMV y, en su caso, obteniendo la correspondiente autorización; la prórroga o modificación se pondrán asimismo en conocimiento de las Agencias de Calificación, siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos ni se rebaje la calificación crediticia de los mismos. Asimismo, tales actuaciones no requerirán la modificación de la Escritura de Constitución en tanto no dieran lugar a la modificación del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución.--

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución celebrará con Santander un contrato de préstamo subordinado, de carácter mercantil (el "**Préstamo Subordinado**") por importe total de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000€) que será destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo y de la Emisión de los Bonos y, en su caso, a financiar la adquisición de los Activos. -----

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

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

15.2.1. Cuenta de Tesorería-----

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

15.2.2. Cuenta de Intereses-----

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

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

15.3. Contrato de Suscripción.-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477439

Fondo, celebrará simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución un contrato de suscripción de los Bonos con Santander (el "**Contrato de Suscripción**"). -----

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

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

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución un contrato de dirección y agencia de pagos de los Bonos con Santander (el "**Contrato de Dirección y Agencia de Pagos**"). En virtud de dicho contrato, Santander asume la dirección de la Emisión de los Bonos, así como también la agencia de pagos. -----

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

15.5. Línea de Liquidez. -----

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del

Fondo, celebrará con el Cedente, de forma simultánea al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, un Contrato de Línea de Liquidez de carácter mercantil la cual estará asociada a la Cuenta de Tesorería (la "**Línea de Liquidez**") cuya principal finalidad es que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito, así como las amortizaciones, tanto de los Préstamos como de las Líneas de Crédito, se trasladen diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez. -----

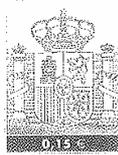
Así, las posibles variaciones al alza de las Líneas de Crédito serán compensadas diariamente con las posibles variaciones a la baja de otras Líneas de Crédito, así como con los importes que provengan de los Activos (derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las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

Si por cualquier motivo en el supuesto de que la Cuenta de Tesorería presentara un saldo negativo (se amortiza menos de lo que se dispone) y el Fondo no dispusiera de la Línea de Liquidez

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477438

ni del depósito recogido en el apartado 3.4.3.2(h) del Módulo Adicional del Folleto, el Fondo no está obligado a satisfacer disposiciones al alza de las Líneas de Crédito. -----

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

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

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

----- SECCIÓN VI -----

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. -----

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

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

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

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los tenedores 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 tenedores de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. -----

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin

07/2018



E16477437

perjuicio de otras actuaciones previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, las siguientes: -----

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

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

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

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

(v) Comprobar que el importe de los ingresos que

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

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

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

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

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

(x) Seguir de cerca las actuaciones del Proveedor de

07/2018



E16477436

Servicios de Administración para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el correspondiente procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de bienes. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran; -----

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

(xii) Facilitar a los tenedores de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial con respecto a las dos (2) últimas entidades, las contempladas en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución y en el Folleto; -----

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

o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, (ii) sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de dichos contratos, e (iii) incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, siempre que tales actuaciones no supongan 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 la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, 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 de acuerdo con lo previsto en esta Escritura de Constitución;-----

(xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que su

07/2018



E16477435

calificación no se vea afectada negativamente en ningún momento;-----

(xix) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos; -

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

(xxi) Pagar los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo.-----

16.2. Gastos del Fondo.-----

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

a) Gastos Ordinarios:-----

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Gastos Extraordinarios:-----

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

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

E16477434

07/2018



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

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

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

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

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

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios y extraordinarios relacionados con la gestión del

Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de esta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

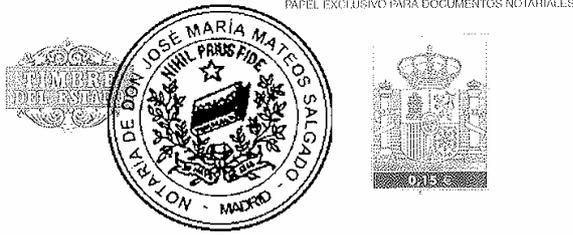
16.5. Auditoría de cuentas del Fondo.-----

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

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

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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477433

anualmente.-----

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 19 de septiembre de 2018, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L., con domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana 259 B, titular de C.I.F. nº B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, Libro 8.054, Hoja 87.250, Inscripción 1ª, Sección 3ª.-----

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 cualquier otra información adicional que le sea razonablemente requerida. -----

17.1 Notificaciones ordinarias periódicas:-----

Antes de la Fecha de Constitución, el Fondo ha puesto a disposición de los inversores la información necesaria incluyendo

información detallada de los Activos y, ya sea de manera directa o indirecta, un modelo de tesorería para que los tenedores de Bonos reales o potenciales o contratistas terceros puedan construir un modelo de flujos de caja que establezca la tesorería de la operación sin asumir pérdida alguna. Desde la Fecha de Constitución y hasta la Fecha de Vencimiento Legal, el Fondo pondrá a disposición de los inversores las actualizaciones periódicas de dicha información. -----

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

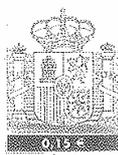
Este informe periódico para inversores incluirá un glosario de términos o definiciones empleados tanto en el propio informe como en la presente Escritura.-----

La Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación del 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

E16477432

07/2018



una de las Series de Bonos para el Período de Devengo de Interés siguiente; -----

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

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

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

(v) Las tasas reales medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondientes a la Fecha de Pago en cuestión; -----

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

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

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

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

Además, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV la información financiera intermedia del Fondo, en los términos y con los formatos establecidos en la Circular 2/2009, modificada por la Circular 2/2016, de la CNMV.-----

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá publicar en su página web (www.santanderdetitulizacion.es) la siguiente información:-----

- i. La Escritura de Constitución y, en su caso, las demás escrituras públicas otorgadas con posterioridad, -----
- ii. El Folleto de Emisión y, en su caso, sus suplementos, y --
- iii. El informe anual y los informes trimestrales. -----

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

17.2 Notificaciones extraordinarias:-----

Conforme al artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desenvolvimiento del Fondo a la CNMV y a los acreedores del mismo. Se considerarán hechos relevantes específicamente para el Fondo aquellos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Activos. -----

En particular, se considerará hecho relevante cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, la

07/2018



E16477431

modificación de la presente Escritura de Constitución, en su caso, la resolución de la constitución del Fondo, o la de una eventual decisión de Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de la Emisión de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución. En este último supuesto, la Sociedad Gestora también remitirá a la CNMV el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido de conformidad con lo establecido en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a las Agencias de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, debiéndose publicar en la página web de la Sociedad Gestora, en su caso. Cuando resulte exigible, deberá elaborarse un suplemento al Folleto y difundirse como información relevante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228 de la Ley del Mercado de Valores.----

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 recoge dicha información en la Estipulación 9.5.d), tal y como establece el apartado 3.1. del Módulo Adicional del Folleto. -----

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

17.3 Procedimiento. -----

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

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado 17.1 anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características bien mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. Los requerimientos solicitados por la Ley 5/2015 se harán a través de la página web de la Sociedad Gestora (www.santanderdetitulizacion.es). -----

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

07/2018



E16477430

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 del 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 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización. -----

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

facilitada por el Proveedor de Servicios, respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso, así como una manifestación relativa al cumplimiento de las declaraciones recogidas en la Estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución. -----

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

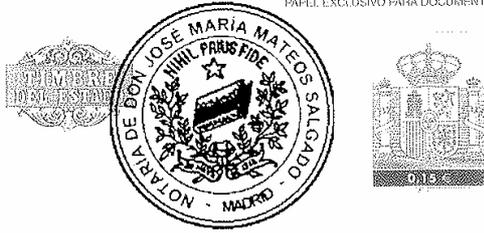
La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Activos para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente, realizará sus mejores esfuerzos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

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

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

E16477429

07/2018



Préstamos y Líneas de Crédito.-----

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

----- **SECCIÓN VII**-----

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

18. MEJORA CREDITICIA.-----

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

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

el caso de las Líneas de Crédito).-----

(b) Los Contratos de Reinversión (descritos en la Estipulación 15.2 anterior). La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses están remuneradas de conformidad con los tipos detallados en el Contrato de Reinversión (Cuenta de Tesorería) y en el Contrato de Reinversión (Cuenta de Intereses), respectivamente, de forma que se garantice un rendimiento mínimo del saldo habido en ambas cuentas. -----

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

18.1. Fondo de Reserva. -----

(i) Nivel Requerido -----

(a) El Fondo de Reserva quedará dotado con CIENTO DIEZ MILLONES DE EUROS (110.000.000€), equivalente al cinco por ciento (5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

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

(i) CIENTO DIEZ MILLONES DE EUROS (110.000.000€), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y-----

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477428

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

(1) diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y de la Serie B en la Fecha de Determinación precedente; y -----

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

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

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

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

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

(ii) Destino-----

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

(iii) Rentabilidad: -----

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

19. ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.-----

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

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

1. Origen. Los fondos disponibles (los "Fondos Disponibles") calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán el saldo de la Cuenta de Tesorería (en caso de ser negativo, se tomará como cero (0)) excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito. La Cuenta de Tesorería contendrá las cantidades percibidas por el

E16477427

07/2018



Fondo en concepto de principal (incluidas las variaciones al alza y a la baja de las Líneas de Crédito) y la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería. Asimismo, la Cuenta de Intereses contendrá: (i) las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, (ii) la rentabilidad de la Cuenta de Intereses; (iii) el Fondo de Reserva; y (iv) cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo. -----

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

2. Aplicación.-----

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago (que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la Liquidación

Anticipada del Fondo, en los términos establecidos en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución) el importe al que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación (el "**Orden de Prelación de Pagos**"): -----

1°. Pago de los impuestos y Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; comisión del Agente de Pagos; y, en el supuesto de sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración.-----

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

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

4°. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B.-----

5°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del

E16477426

07/2018



tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, conforme se establece en el apartado 3 siguiente.-----

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

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

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

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

10º Amortización del principal del Préstamo Subordinado. --

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

12º Pago de 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos a favor de otra entidad que no formase parte del Grupo Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo Proveedor de Servicios de Administración, una comisión que pasará de ocupar el decimoprimer (11º) lugar al primer (1º) puesto 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 la Amortización, ocupando el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Activos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recuperados desde la constitución del Fondo, fuera superior al cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente. -----

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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477425

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

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

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

1. Pago de los impuestos y Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora

y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; comisión del Agente de Pagos; y, en el supuesto de sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración. -----

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

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

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

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

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

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

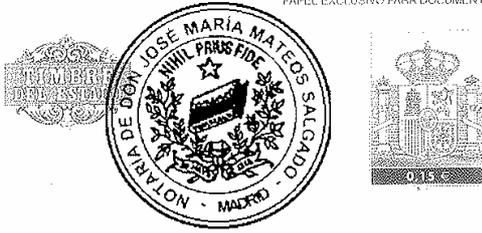
8. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado. -----

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

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

E16477424

07/2018



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

Serán **"Fondos Disponibles para Liquidación"** los siguientes:-----

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

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

-----SECCIÓN VIII-----

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

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

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la presente Escritura de Constitución podrá ser

modificada a instancia de la Sociedad Gestora en los términos del citado artículo y siempre que no suponga la creación de un nuevo fondo. -----

21. REGISTRO MERCANTIL. -----

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

22. DECLARACIÓN FISCAL. -----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B.20.4 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (el “**Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**”). -----

Asimismo, la constitución y disolución del Fondo son operaciones no sujetas al concepto “Actos Jurídicos Documentados” del referido Impuesto (artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477423

Actos Jurídicos Documentados).-----

La transmisión al Fondo de los CTH y de los derechos de crédito derivados de los Préstamos No Hipotecarios y de las Líneas de Crédito es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).-----

La transmisión al Fondo de los CTH y de los derechos de crédito derivados de los Préstamos No Hipotecarios y de las Líneas de Crédito, no estará sujeta al concepto "Transmisiones Patrimoniales Onerosas" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7.5 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.-----

La transmisión al Fondo de los CTH estará exenta del concepto "Actos Jurídicos Documentados", modalidad, Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en los términos previstos en la Ley 2/1981, de 25 de marzo y su normativa reglamentaria de desarrollo y en el Texto Refundido del Impuesto

sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y su normativa reglamentaria de desarrollo. -----

La transmisión al Fondo de los derechos de crédito derivados de los Préstamos No Hipotecarios y de las Líneas de Crédito, no estará sujeta al concepto "Actos Jurídicos Documentados", modalidad Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la medida en que no se cumplen los requisitos establecidos en el Artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

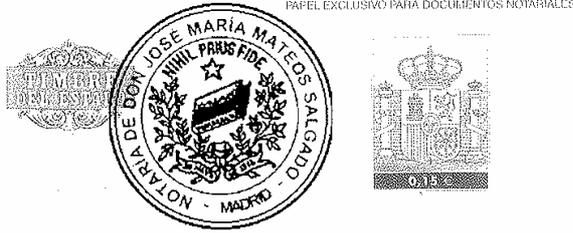
El artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades establece la sujeción de los fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tributando al tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del IVA, de conformidad con lo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

23. GASTOS. -----

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

24. INTERPRETACIÓN. -----

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477422

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:-----
Gran Vía de Hortaleza, 3 -----
28033 Madrid -----

(ii) Para Santander: -----
Departamento de Gestión Financiera -----
Ciudad Grupo Santander -----
Edificio S-2 (Encinar)-Planta baja 0-----
Avenida de Cantabria s/n-----
28660 Boadilla del Monte (Madrid)-----

26. LEY Y JURISDICCIÓN.-----

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

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

27. CONDICIÓN RESOLUTORIA.-----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477421

Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes del Período de Suscripción, los correspondientes ratings de los Bonos de cada una de las Series. -----

Se hace constar que las entidades otorgantes, tienen la condición de entidades financieras, a los efectos del Artículo 2 de la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo.-----

Disposiciones relativas a protección de datos. -----

Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, los cuales son necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y estando informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o

intervenir el presente documento público. Sus datos se conservarán con carácter confidencial.-----

La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría.-----

Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda. -----

Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en calle Ayala, 66, 1º-Derecha; (28001) Madrid. Asimismo, tiene el derecho a

07/2018



E16477420

presentar una reclamación ante una autoridad de control.-----

Los datos serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 15/1999 de 13 de diciembre de Protección de Datos de Carácter Personal (o la Ley que la sustituya) y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE, prestando su consentimiento expreso a tales efectos.-----

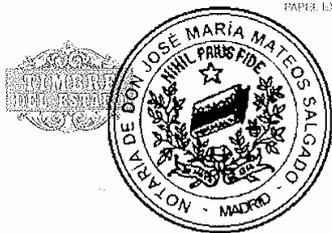
Así lo otorgan.-----

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

E16477419

07/2018



05/2018



EF1136688

RAFAEL MARTINEZ DIE
NOTARIO

cf. Convento, 26
Telf.: 91 633 19 00 - Fax: 91 633 48 76
28660 BOADILLA DEL MONTE
(Madrid)

NÚMERO CINCO MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SEIS (5.546). -----
ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE LA COMISION EJECUTIVA. -----

En la Ciudad Financiera del GRUPO SANTANDER, sita en la avenida de Cantabria s/n, Boadilla del Monte, mi residencia a cinco de noviembre de dos mil dieciocho. -----

Ante mí, **RAFAEL MARTÍNEZ DIE**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid,-----

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

DON ALBERTO ORTEGA FERNÁNDEZ, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria, s/n, Ciudad Grupo Santander, con DNI/NIF número 13704186-G.-----

INTERVIENE en nombre y representación de **BANCO SANTANDER, S.A.**, con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 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., y por 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, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838 , libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1.539ª de fecha 13 de agosto de 2007.-----

Con CIF. A-39000013.-----

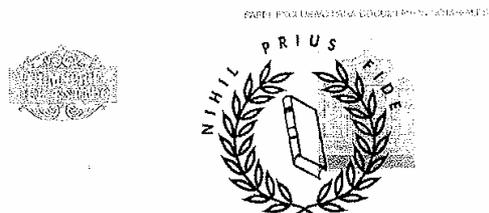
Actúa en su calidad de apoderado especial de dicha entidad, según resulta de poder especial otorgado ante el Notario de Santander don José María de Prada Guaita, el día 10 de marzo de 2000, bajo el número 682 de su protocolo, cuya copia autorizada he tenido a la vista, **al objeto de elevar a público los acuerdos**

07/2018



E16477418

05/2018



EF1136689

adoptados por dicha Comisión Ejecutiva del día cinco de noviembre de dos mil dieciocho, según resulta de una certificación que me entrega y dejo unida a esta matriz, expedida por el Secretario, don Jaime Pérez Renovales, con el visto bueno del Vicepresidente, don Guillermo de la Dehesa Romero, cuyas firmas conozco y considero legítimas.-----

El señor compareciente actúa en uso de las facultades atribuidas en el citado instrumento público, de las que resulta facultado para, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil, elevar a instrumento público todo tipo de sociales del Banco Santander, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 685, Libro 0, folio 130, hoja S-1960, inscripción 735ª.-----

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander don José María de Prada Díez, el día 24 de abril de 2007, con el número 1.125 de su protocolo, y que causó la inscripción 1513ª de la hoja de la Sociedad.-----

Conozco al compareciente y tiene en el concepto en el que actúa la capacidad y legitimación necesaria, siendo, a mi juicio,

.....suficientes las facultades representativas acreditadas para el
presente otorgamiento. -----
=====

-----**OTORGA:**-----
=====

Que en el concepto en que interviene, y cumpliendo los acuerdos a que se refiere la certificación antes citada, ELEVA A PUBLICO todos y cada uno de los acuerdos que constan en dicha certificación y ME REQUIERE a mí el Notario para que la protocolice con esta escritura, lo que así hago, pasando a formar parte integrante de la misma y se transcribirá en todas las copias que de esta escritura se libren, quedando elevados a instrumento público todos y cada uno de los citados acuerdos, cuya relación detallada aquí se omite, para evitar inútiles reiteraciones, por figurar los mismos suficientemente detallados en la certificación protocolizada, a la que se remite el compareciente. -----

Así lo dice y otorga.-----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- Hago al señor compareciente las reservas y advertencias legales y de tipo fiscal, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal, el compareciente acepta 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

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477417

05/2018



PAPER EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EF1136690

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. - Advertido por mí, el Notario, del contenido del presente instrumento y de su derecho a leer por sí o a que les lea esta escritura, elige lo 1º; y una vez leída, el compareciente manifiesta haber quedado debidamente informado del contenido del presente instrumento prestando su libre consentimiento, adecuándose el otorgamiento a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de otorgante, la otorga y firma conmigo. De haber identificado al compareciente por medio de su documento identificativo reseñado en la comparecencia, que me ha sido exhibido, de que el compareciente, a mi juicio tiene capacidad y está legitimado para el presente otorgamiento, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y

E16477416

07/2018



05/2018



EF1136691



JAIMÉ PÉREZ RENOVALES, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER, S.A."

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 5 de noviembre de 2018, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aprobado por la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus ocho miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que Heredamiento dicen así:

1.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del folleto de emisión (el "Folleto"), preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 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 referencias, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (el "Reglamento (CE) n.º 809/2004"), en relación con el fondo denominado FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 14, o con cualquier otra denominación que incluya la palabra "Santander" (el "Fondo"), el que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al citado Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "Préstamos") y líneas de crédito no hipotecarias (las "Líneas de Crédito") concedidos por Banco Santander, S.A. (el "Banco") a pequeñas y medianas empresas y autónomos (los "Derechos de Crédito") que servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulización (la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos") por un importe nominal máximo de TRES MIL MILLONES DE EUROS (3.000.000.000€).

El Fondo tendrá naturaleza abierta por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladan al Fondo con arreglo al apartado 5.4.3.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto, y cerrada por el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Avenida Gran Vía de Hortaizteza, 3, 28003 - Madrid, y CIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Peñarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid el tomo 4.789, folio 75 de la sección 8.ª, tomo M-78858, inscripción 1.ª, 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 llevarán a cabo de la siguiente manera:

PRIMERO. Constitución del Fondo

El Fondo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito y Emisión de Bonos (la "Escritura de Constitución").

SEGUNDO. Importe de los Derechos de Crédito

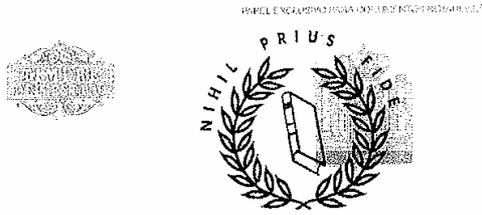
El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un importe máximo de tres mil millones (3.000.000.000€) de euros

07/2018



E16477414

05/2018



EF1136693

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la sociedad otorgante, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie EF, números 1136688 y los cinco siguientes. BOADILLA DEL MONTE, El mismo día de su otorgamiento. DOY FE.-----



/



Dña. M^a José Olmedilla González, Secretario del Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en Madrid, 28033, Avda. de la Gran Vía de Hortaleza 3, y CIF nº A-80481419,

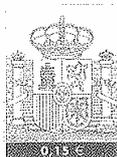
Certifico: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 19 de septiembre de 2018, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José García Cantera, D. Jesús Fuentes Colella, D. Iñaki Reyero Arregui, D. José Antonio Soler Ramos, D. Javier Cuenca Carrión, D. Javier Antón San Pablo, D. Pablo Roig García-Bernalt, y D^a M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, el siguiente acuerdo que figuraba en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes :

I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14.

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

- Constituir un Fondo de Titulización denominado "**FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 14**", o con cualquier otra denominación que incluya la denominación SANTANDER, (en adelante, el "**Fondo**"), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente la Ley 5/2015 de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial por la que se establece el régimen jurídico de las titulizaciones y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, entre otros extremos (la "**Ley 5/2015**") o cualquier otra norma que la sustituya en el futuro, agrupando en el mismo derechos de crédito (los "**Activos**") derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "**Préstamos**") y derechos de crédito derivados de líneas de crédito no hipotecarias (las "**Líneas de Crédito**"), concedidos por Banco Santander, S.A., a pequeñas y medianas empresas y autónomos, por un importe máximo igual o ligeramente superior a TRES MIL MILLONES DE EUROS (3.000.000.000 €). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará: (i) mediante la emisión y suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca con respecto a los Activos derivados de Préstamos con garantía hipotecaria; (ii) mediante la línea de liquidez referida en el siguiente apartado que recoge los contratos a celebrar, en lo que respecta a las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito y (iii) mediante cesión ordinaria para el resto de los Activos.
- Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la "**Sociedad Gestora**").
- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los "**Bonos**") hasta un importe nominal máximo de TRES MIL MILLONES DE EUROS (3.000.000.000 €).

07/2018



E16477413



Facultar al Presidente de la Sociedad, D. José García Cantera, al Consejero y Director General, D. Iñaki Reyero Arregui y al Secretario del Consejo de Administración, D^a María José Olmedilla González, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad Gestora a:

- o Otorgar con el BANCO SANTANDER, S.A., como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo, la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión de los Activos y de emisión de Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
- o Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo;
- o Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
- o Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
- o Celebrar, como Sociedad Gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, cesión, préstamo subordinado, reinversión a tipo de interés garantizado, agencia de pagos, agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, de depósito, de permuta financiera de intereses (swap), de línea de liquidez, o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la adquisición por el mismo de los Activos y la emisión de los Bonos;
- o Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") los documentos que la constitución del Fondo requiera y, a estos efectos, redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española, y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes incluyendo las posibles recompras de Activos, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la CNMV y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), AIAF Mercado de Renta Fija y/o el Banco de España o cualquier otra autoridad competente en relación con la constitución del Fondo, cesión de Activos y la emisión de los Bonos así como las modificaciones y recompras citadas;
- o Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los Bonos que se emitan;
- o En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.



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

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya por un periodo de tres (3) años (para los ejercicios 2018, 2019 y 2020) a la firma de auditoría **PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.** que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242 y domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 259 B.

I b).- Protocolización de acuerdos.

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IÑAKI REYERO ARREGUI y al Secretario del Consejo de Administración D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 19 de septiembre de 2018.



Vº Bº
El Presidente
D. José García Cantera



El Secretario
del Consejo de Administración
Dña. M^a José Olmedilla González

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477412

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

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden
de DON JOSÉ GARCÍA CANTERA Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OL-
MEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a 27 SEP. 2018



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

LIBRO INDICADOR
SECCIÓN SEGUNDA
ASIENTO Nº 706612018



BANCO SANTANDER, S.A.

Informe especial sobre préstamos a titularizar a través de Santander PYMES 14, Fondo de Titulización de Activos

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477411



21 de noviembre de 2018

Banco Santander, S.A.
C/Juan Ignacio Luca de Tena 11,
28027 Madrid

A la atención de D. Pablo Roig

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 19 de noviembre de 2018, y en el marco de lo establecido en el artículo 22.1.c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en el que se regula el régimen jurídico de las titulizaciones, hemos procedido a realizar los procedimientos acordados indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por la Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. y el Banco Santander, S.A. referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la "cartera") seleccionados para "Fondo de Titulización PYMES Santander 14, Fondo de Titulización de Activos" (en adelante, "el Fondo") al 15 de octubre de 2018.

A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito, de los que se extraerán los que serán objeto de cesión al Fondo por Banco Santander, S.A., y que tienen su origen en operaciones de préstamos y líneas de crédito no hipotecarios o préstamos con garantía hipotecaria realizados con terceros por la Entidad Cedente o por Banif, S.A. o por Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A. A la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Número de Derechos de Crédito	% Derechos de Crédito	Al 15 de octubre de 2018	
			Importe pendiente de vencimiento (Euros)	%Importe pendiente de vencimiento
Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito sin garantía específica (con garantía personal del deudor)	30.442	74,56%	1.380.047.759,59	54,80%
Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía personal de terceros - avales	9.621	23,57%	816.390.324,05	32,42%
Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	384	0,94%	156.556.899,70	6,22%
Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria)	380	0,93%	165.262.250,93	6,56%
	40.827	100%	2.518.257.234,27	100%



En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado 3 del presente informe sobre los atributos relevantes que Vds. 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" emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (ICJCE) de fecha 22 de julio de 2009 (actualizada a Octubre de 2015).

Dado que este trabajo no se encuentra sometido a la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente a la fecha de emisión de este informe, no expresamos una opinión de auditoría en los términos previstos en la citada normativa.

La definición de los atributos es responsabilidad de Banco Santander, S.A. (en lo sucesivo "la Entidad Cedente") y de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en lo sucesivo "la Sociedad Gestora" del Fondo de Titulización").

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 2 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:

1. Obtención de la Base de Datos de la Cartera a la cual se le han aplicado los procedimientos sobre los atributos detallados en el punto 3 de este informe.

Hemos obtenido de la Entidad Cedente el fichero denominado Cartera definitiva Folleto 15-10-2018 (en lo sucesivo "Base de Datos") con los datos de los préstamos y líneas de crédito a titularizar que nos permita seleccionar los elementos que compondrán la muestra.

2. Técnicas de muestreo

Hemos llevado a cabo determinados procedimientos sobre los atributos relevantes definidos por la Entidad Cedente y la Sociedad Gestora del Fondo de Titulización de la cartera de activos a titularizar 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.

07/2018



E16477410



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

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titulización y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza es el siguiente:

Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado: nivel de confianza 99% (461 operaciones con un saldo de 61.526.534,23 euros)
0	No más del 1,00%
1	No más del 1,44%
2	No más del 1,82%
3	No más del 2,18%
4	No más del 2,52 %

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la submuestra seleccionada de préstamos con garantía hipotecaria y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza es el siguiente:

Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado: nivel de confianza 95% (60 operaciones con un saldo de 19.241.607,40 euros)
0	No más del 4,84%
1	No más del 7,66%
2	No más del 10,16%
3	No más del 12,52%
4	No más del 14,77 %

3. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

3.A Población analizada mediante técnicas de muestreo

De la cartera anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 461 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, de 61.526.534,23 euros.



Para cada uno de los préstamos hipotecarios y no hipotecarios (en lo sucesivo "los préstamos") o líneas de crédito con garantía hipotecaria integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. Naturaleza del deudor cedido

Hemos verificado a partir de la información que consta en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), que son préstamos hipotecarios o no hipotecarios o líneas de crédito, todos denominados en euros, concedidos por Banco Santander, S.A. o por Banif, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A., a personas físicas o personas jurídicas que desempeñan una actividad económica, residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander incluidas en los Anexos I y II de la memoria de las Cuentas Anuales del Banco Santander, S.A. de 31 de diciembre de 2017.

Hemos verificado a partir de la información que consta en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), que ninguno de los préstamos hipotecarios o no hipotecarios o líneas de crédito son sindicados.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

2. Identificación del deudor cedido

Hemos verificado que la razón social y el CIF en caso de personas jurídicas y el nombre y/o NIF en el caso de personas físicas que consta en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con los que figuran en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura).

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

3. Transmisión de los activos

Hemos verificado que la documentación en la que se formalizó el préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo, o bien, en el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, que tal consentimiento haya sido obtenido.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

4. Acreditación de autónomos, microempresas, pequeñas y medianas empresas y grandes empresas

Hemos verificado con los datos que constan en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente o en los expedientes de la Entidad Cedente disponibles a la fecha de referencia 15 de octubre de 2018, que el deudor, cumple con los criterios de certificación como autónomo o Microempresa, Pequeña, Mediana Empresa y Gran Empresa relativos al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general actual establecidos por la Comisión Europea en su Recomendación de fecha 6 de mayo de 2003.

07/2018



E16477409



De la muestra seleccionada, de acuerdo con la información contenida en la Base de Datos de la Cartera seleccionada facilitados por la Entidad Cedente, 236 operaciones (51,19%) con un saldo total 10.101.418,76 euros (16,42%) corresponden a deudores clasificados como autónomos (personas físicas que desarrollan una actividad profesional por cuenta propia), 6 operaciones (1,30%) con un saldo total de 2.928.437,07 euros (4,76%) corresponden a deudores clasificados como gran empresa, 17 operaciones (3,69%) con un saldo total de 6.667.085,78 euros (10,84%) corresponden a deudores clasificados como medianas empresas, 80 operaciones (17,35%) con un saldo total de 15.386.354,60 euros (25,01%) corresponden a deudores clasificados como pequeñas empresas y 122 operaciones (26,46%) con un saldo total de 26.443.238,02 euros (42,98%) corresponden a microempresas, de acuerdo con la Recomendación de la Comisión Europea mencionada anteriormente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

5. Fecha de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

6. Fecha de vencimiento del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo o línea de crédito que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente y la que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o documentación adicional del mismo en caso de haber experimentado algún reembolso anticipado con acortamiento del plazo), o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

7. Importe inicial del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito

Hemos verificado que el importe inicial del préstamo o que el importe límite de la línea de crédito que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que figura en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura).

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.



8. Saldo actual/dispuesto del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que el saldo vivo actual de los préstamos a tipo de interés fijo que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente a la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, no difiere del que resulta de recalcular en función de su fecha de inicio, vencimiento, importe inicial y tipo de interés, establecidos en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito correspondiente (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes para modificar los mismos) y también, en su caso, en función de los pagos retrasados y anticipados que figuran en dicha Base de Datos. En el caso de los préstamos con tipo de interés variable y de las líneas de crédito hemos revisado los movimientos de la operación con los sistemas de la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

9. Tipo de interés o índice de referencia

Hemos verificado que el tipo de interés (para aquellos préstamos o líneas de crédito con tipo de interés fijo) que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho tipo de interés).

Asimismo, para aquellos préstamos o líneas de crédito con tipo de interés variable, hemos verificado que el índice de referencia para la determinación del tipo de interés final de la operación que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice) y que, en ningún caso, se establece en dicha documentación límite máximo o mínimo en el tipo de interés aplicable.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

10. Diferencial del tipo de interés

Hemos verificado para los préstamos o líneas de crédito con tipo de interés variable, que el diferencial a aplicar sobre el índice de referencia de la operación que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial).

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOBARRIALES



E16477408



11. Tipo de interés aplicado

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, al que se calculan las cuotas (resultante de estimar de acuerdo con el índice de referencia y el diferencial correspondiente desde la fecha de la última revisión realizada por la Entidad Cedente, verificados según lo indicado en los números anteriores) coincide con el que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

12. Retrasos en el pago

Hemos verificado con los datos que constan en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente, que la muestra seleccionada a la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, no tienen retrasos en los pagos por un plazo superior a treinta días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

13. Finalidad del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que la finalidad del préstamo o línea de crédito que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que figura en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), y dicha documentación indica que su destino para los prestatarios es la financiación de actividades empresariales o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, trasteros, instalaciones deportivas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

14. Titularidad

Hemos verificado que, de acuerdo con la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), Banco Santander, S.A. es titular de pleno dominio de los préstamos o líneas de crédito a los que se refieren las operaciones de financiación, habiéndose originado en el curso normal de la actividad de Banco Santander, S.A. o por Banif, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.



15. Formalización del préstamo o línea de crédito

Hemos verificado que los préstamos hipotecarios están formalizados en escritura pública y que los préstamos no hipotecarios o líneas de crédito están documentados en póliza intervenida por fedatario público, conservando el Banco, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

16. Periodicidad de los pagos

Hemos verificado a partir de la información que consta en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente y en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo o línea de crédito (en el caso de las líneas de crédito o de préstamos con amortización total a vencimiento, solo pagos de intereses) son mensuales, bimensuales, trimestrales, semestrales, anuales o con amortización total a vencimiento y no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir (préstamos con carencia de principal y préstamos con amortización total a vencimiento), en su caso, inicialmente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

17. Situación concursal

Hemos verificado a partir de la información que consta en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente, y la documentación interna de la Entidad Cedente (fichero BBDD Iberinform PYMES 14), que los deudores a los que les han otorgado los préstamos o líneas de crédito no se encuentran en situación concursal conocida alguna a la fecha de referencia.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

18. Política de concesión de riesgos

Hemos verificado con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, que las operaciones de los préstamos y líneas de crédito fueron aprobadas de acuerdo con los niveles de atribución vigentes en el momento de la concesión y a través de las herramientas o sistemas de aprobación vigentes en la Entidad Cedente en dicha fecha. Dichos niveles de atribución responden a la política de concesión descrita en el apartado 2.2.7.1 del Módulo Adicional del borrador del Folleto informativo de Constitución del Fondo y Emisión de Bonos facilitado por la Entidad Cedente, bajo su responsabilidad.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

07/2018



E16477407



19. Préstamos o líneas de crédito a promotores o leasing

Hemos verificado a partir de la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente que, en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura) ninguno de los préstamos corresponde a préstamos de arrendamiento financiero (leasing) ni a financiación a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, si pueden existir préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

20. Existencia o naturaleza de las garantías

Hemos verificado a partir de la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, que en la documentación de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), los préstamos hipotecarios están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria y los préstamos no hipotecarios y líneas de crédito, están garantizados con el patrimonio del deudor o con garantía personal de terceros (avales) o con garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

21. Refinanciación y reestructuración

Hemos verificado a partir de la información que consta en el documento de formalización del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito (póliza o escritura), que los préstamos hipotecarios o no hipotecarios o líneas de crédito no se corresponden con operaciones de refinanciación o reestructuración de deudas previas.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 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 1,00%.

De la muestra seleccionada 60 préstamos, que representan el 13,01% del número de operaciones revisadas (con un saldo total de 19.241.607,40 euros, que representan el 31,27% en términos de saldo actual de la muestra seleccionada) corresponden a préstamos con garantía hipotecaria. Estos 60 préstamos constituyen una submuestra dentro de la muestra seleccionada de 461 préstamos, por lo que no es de aplicación el nivel de confianza estadístico señalado en el apartado anterior que corresponde a la muestra global de 461 préstamos. En consecuencia, no podemos alcanzar una conclusión global en relación con el cumplimiento de los atributos validados de esta submuestra. No obstante, de la aplicación de los procedimientos que hemos realizado sobre estos préstamos con garantía hipotecaria hemos obtenido los resultados que se indican a continuación.



Hemos verificado, adicionalmente a lo descrito en los números 1 a 21 indicados anteriormente, los siguientes aspectos:

a. Garantía real

Hemos verificado contra la escritura pública en que se formalizó el préstamo, que la garantía está inscrita en el Registro de la Propiedad, que la garantía del préstamo está constituida sobre bienes inmuebles ubicados en España (construidos y terminados en el caso de edificaciones) y que corresponde a primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior donde la Entidad Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma aún puede estar pendiente.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

b. Clasificación de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que la clasificación del préstamo como "hipotecario" que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con la que figura en la escritura pública y en la nota simple informativa, y que corresponde a una operación con garantía hipotecaria.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

c. Formalización de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que las hipotecas que garantizan el préstamo a que se refieren las operaciones de financiación se han formalizado en escritura pública.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

d. Inscripción de la garantía hipotecaria

Hemos verificado que las hipotecas que garantizan los préstamos a que se refieren las operaciones de financiación, se encuentran inscritas en los Registros de la Propiedad de acuerdo con la escritura pública o nota simple informativa.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

e. Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral

Hemos verificado que la dirección y/o el número de finca registral correspondiente a la propiedad hipotecada que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coinciden con los que figuran en la escritura pública en que se formalizó el préstamo.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

07/2018



E16477406



f. Tasación

Hemos verificado que todas las propiedades hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España a la fecha de concesión de la operación. Igualmente hemos verificado este atributo para aquellos casos en los que la actualización del valor de tasación se ha realizado mediante tasación individual o tasación por metodología estadística.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

g. Valor de tasación inicial de los inmuebles

Hemos verificado que el valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada a la fecha de concesión de la operación que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el certificado de tasación que nos ha facilitado la misma o, en su caso, con el que consta en la escritura pública de formalización del préstamo existiendo fe notarial en la misma que confirma que se trata de una tasación realizada por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 7,66%.

h. Relación "Saldo actual del préstamo/valor de tasación inicial"

Hemos verificado que a la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, el saldo actual del préstamo oscila entre el 34,44% y el 323,27% del valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

i. Valor de tasación actualizado de los inmuebles

Hemos verificado que el valor de tasación actualizado de la propiedad hipotecada a la fecha de referencia, 15 de octubre de 2018, que figura en la Base de Datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el certificado de tasación que nos ha facilitado la misma para aquellos casos en los que la actualización del valor de tasación se ha realizado mediante tasación individual o tasación estadística.

Hemos verificado que de la muestra seleccionada, de acuerdo con la información contenida en la Base de Datos facilitada de la Cartera seleccionada facilitados por la Entidad Cedente, 35 tasaciones (58,33%) con un importe total de 13.548.528,50 euros (41,38%) corresponden a tasaciones estadísticas y 25 tasaciones (41,67%) con un importe total de 19.922.812,97 euros (58,62%) corresponden a tasaciones individuales.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.



j. Relación "Saldo actual del préstamo/valor de tasación actual"

Hemos verificado que a la fecha de referencia el saldo actual del préstamo oscila entre el 14,49% y el 87,45% del valor de tasación actual de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 2 anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 95%, no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 4,84%.

El alcance de nuestro trabajo ha quedado circunscrito a la revisión de los procedimientos sobre los atributos definidos por la Entidad Cedente y la Sociedad Gestora 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. Asimismo, no hemos realizado un análisis y evaluación de la situación financiera de los deudores y de las garantías aportadas, y por tanto no emitimos ningún pronunciamiento sobre la recuperabilidad de dichos préstamos y líneas de crédito.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el artículo 22.1.c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en el que se regula el régimen jurídico de las titulizaciones en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

Atentamente.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.



Carmen Cortez Albornoz

07/2018



E16477405



INFORMACIÓN GENERAL
REGISTRACIÓN

Edificio 4
28006 Madrid
España

T +34 913 831 900
www.cnmv.es



St. José Reyero Ansoqui
Director General
Santander de Tiulizaón, S.G.F.T., S.A.
Avenida Via de Horataza, 3
28033, MADRID

Madrid, 22 de noviembre de 2018

Muy señores nuestros:

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre emisión de bonos de titulización con emisión de valores de renta fija

Fondo: Fondo de Titulización Pymes Santander 14
Emisión: Bonos de Titulización por importe nominal de 2.330.000.000 euros
Sociedad Gestora: Santander de Tiulizaón, S.G.F.T., S.A.

que, fecha 22/11/2018, el Presidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha aceptado el siguiente ACUERDO:

De conformidad con lo previsto en los artículos 25, 36, 37 y 236 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 17 y 22 de la Ley 3/2015, de 27 de abril, el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 y demás normas de aplicación, el Presidente 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 insertarlo en los registros oficiales correspondientes en el artículo 436 del texto refundido, el número de los folletos, los documentos anexos y el folleto informativo correspondientes a la emisión de bonos del Fondo de Titulización denominado: Fondo de Titulización Pymes Santander 14 con emisión de bonos de titulización y promoción por la entidad Santander de Tiulizaón, S.G.F.T., S.A."

La Ley 16/2014, de 30 de septiembre, determina la obligatoriedad del abono de los fondos de inversión de renta fija, por un importe de 5.100,50 euros, si no hubiera probado previamente, salvo que resulte de otra ley la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 18 de la mencionada Ley 16/2014

Atentamente,



Cristina Álvarez
Directora | Departamento de Mercado Pymes
C/O, de Lina Qui de Mica. Dirección 20932017



TITULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (368) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 14.

El presente Título Múltiple representa TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (368) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MILLONES OCHOCIENTOS DIECINUEVE MIL CIENTO VEINTE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS (156.819.120,97€) emitidos por Banco Santander, S.A. El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 14, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, 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 736/2009 y la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, de 30 de octubre.

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 TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (368) 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 han 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 de Activos percibidos por ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o expropiación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, 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 de remisión exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, las derivadas de los seguros de vida (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 correspondan efectuar al participante en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al participante de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al participante 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. Valores

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 26 de noviembre de 2018.

BANCO SANTANDER, S.A.


D. Pablo Roig García-Bernalt

Seillo y firma

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477404

ANEXO VII
POLÍTICA DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS

[Handwritten signature]

1. Política de Concesión de Banco Santander

Se describe a continuación la política de riesgos seguida por Banco Santander a la presente fecha para la formalización y concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de las empresas.

(i) Introducción: Modelo de Riesgos en Banco Santander

El modelo de riesgos se basa en los siguientes principios:

(a) Segmentación: Cada tipo de riesgo requiere ser tratado de modo diferente, de acuerdo con sus características (metodología de análisis, facultades, sistemas y procedimientos distintos). Para lograrlo, y en términos generales, se segmentan los clientes en dos (2) grupos:

- Clientes carterizados: generalmente los clientes personas jurídicas de acuerdo a su volumen de facturación; y
- Clientes estandarizados: resto de clientes, en general incluyendo las personas físicas y las microempresas.

(Ver criterios de carterización en el apartado (ii) siguiente).

(b) Integralidad: El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el área de riesgo Santander España, que aglutina las funciones de admisión, seguimiento y recuperaciones (recobro/recuperación).

(c) Autonomía: La función de riesgos es autónoma de la red comercial, a la cual da su apoyo y servicio colaborando al cumplimiento de sus objetivos.

(ii) Criterios de carterización

Para dar un tratamiento individualizado a los riesgos de clientes que por sus características e importe se estime conveniente, se fija un punto de corte a partir del cual la función de análisis y seguimiento del cliente se realiza por analistas especializados, lo cual tiene las siguientes consecuencias:

- (a) Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).
- (b) Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.
- (c) Los criterios para carterizar estos clientes son toda persona jurídica que facture más de 2.000.000.000€ a nivel individual o grupo y que tenga más de 60.000€ de riesgo en el Banco.

Adicionalmente, por arrastre de grupo, todas las filiales del Grupo Santander se carterizarán también siempre que tengan más de 60.000€ de riesgo en el Banco, independientemente de su facturación.

(iii) Procedimiento de carterización: Riesgo para las empresas carterizadas (No estandarizadas)

(a) Fases del riesgo:

En la vida del riesgo crediticio Banco Santander diferencia las siguientes tres (3) etapas:

- La admisión: La fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analiza todos los factores de riesgo en que puede incurrir Banco Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o,

E16477403

07/2018



en caso contrario, proponen a una instancia superior de decisión la sanción correspondiente de ese riesgo.

- El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Banco Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la unidad de recuperaciones. Durante esta fase, la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del Deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Banco Santander.
 - El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la unidad de recuperaciones, cuya finalidad es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.
- (b) Admisión: El peso de esta fase recae en el analista de empresas en colaboración con el gestor comercial del cliente. Se trata de hacer un análisis individualizado del cliente/grupo para tomar una decisión sobre la operación propuesta que minimice los riesgos a asumir por Banco Santander. Para desarrollar esta función adecuadamente el analista se apoya en distintas tareas y/o sistemas de los que destacan:
- Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Al menos una (1) vez al año, en su caso, el analista visita al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtener información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda (planes de inversión futuros, etc.)
- En este sentido, es conveniente distinguir en la documentación requerida por el Banco al cliente/grupo para el estudio del riesgo de la operación, si se refiere a un préstamo hipotecario o a un préstamo no hipotecario.

- En relación a los Préstamos Hipotecarios se solicita la siguiente documentación:
 - Identificación de los bienes que quedarán en garantía de la operación y verificaciones registrales actualizadas;
 - Balance de los tres (3) últimos ejercicios fiscales y balance provisional del ejercicio en curso;
 - Declaración de la Central de Información de Riesgos de Banco de España (CIRBE);
 - Se solicitan anotaciones en el Registro de Anotaciones Impagadas (RAI), mantenido por el Centro de Cooperación Interbancaria (CCI);
 - Declaración de los bienes de los avalistas.
 - Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el caso de autónomos; y
 - Se requieren previsiones (carga financiera, ingresos/gastos), de los próximos ejercicios fiscales al cliente/grupo en virtud de los años de

duración del préstamo hasta su fecha de vencimiento.

- Respecto a los Préstamos No Hipotecarios, se requiere al cliente toda la documentación anteriormente detallada, salvo la identificación de los bienes que quedarán en garantía.
- En relación al Préstamo a Sola Firma se solicita:
 - Balances de los últimos tres (3) ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso;
 - Declaración de bienes del cliente, incluyendo verificaciones registrales en caso de que éstas no estén actualizadas;
 - Declaración de CIRBE actualizada;
 - Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (Gestión de Situaciones Irregulares (GSI), RAI, Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF), CIRBE, incidencias judiciales); y
 - Previsión sobre la actividad futura del cliente que permita anticipar la utilización esperada de la operación.
- Respecto al préstamo con garantía personal de terceros, además de la documentación necesaria para los Préstamo a Sola Firma, se deberá recabar la siguiente documentación sobre cada uno de los avalistas:
 - Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas;
 - Datos económicos actualizados (balances de los tres (3) últimos ejercicios cerrados, balances provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el caso de autónomos e Impuesto sobre el Patrimonio para personas físicas);
 - Declaración CIRBE actualizada; y
 - Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, incidencias judiciales).
- En cuanto a los Préstamos con otras garantías reales (no hipotecarias), además de la documentación necesaria para los Préstamos a Sola Firma se deberá recabar la siguiente documentación sobre cada uno bienes que garantizan la operación:
 - En el caso de aportar garantías dinerarias se deberá obtener un certificado de custodia y valoración, que si están depositadas en Banco Santander no será necesario al poderse consultar por las aplicaciones informáticas;

E16477402

07/2018



- Para otras garantías reales (valores renta fija, renta variable, participaciones en fondos, etc) se obtendrá un certificado de custodia y una estimación de su valor de mercado; y
 - En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de asegurar el repago de la operación de crédito concedida.
- Rating: Permite, a través de la valoración de las áreas de: (i) Producto, Demanda, Mercado; (ii) Accionistas, Gerencia; (iii) Acceso al Crédito; (iv) Rentabilidad, Beneficios; (v) Generación de Recursos; y (vi) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.
 - Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9,3 su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental o de forma anticipada si Banco Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.
 - Facultades: Para la sanción del riesgo propuesto para un cliente/grupo existen distintos niveles de decisión, en función del importe, del plazo y de las garantías de la operación. El nivel superior es la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, quien además de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: (i) Comisión Ejecutiva de Riesgos; (ii) Comité de Admisión de Riesgos; (iii) Comité Ejecutivo de Riesgos España; (iv) Comité de Admisión de Riesgos España; y (v) Comisión Territorial de Riesgos.

La Comisión Territorial de Riesgos es el máximo nivel de decisión a nivel territorial. A su vez, ésta puede delegar atribuciones de decisión a sus equipos de riesgos (analistas, director de UAE, etc.). Para aquellas operaciones que excedan los límites asignados a la Comisión Territorial de Riesgos, ésta elevará la operación al Área de Riesgos.

El Comité del Área de Riesgos de España decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por el Comité Ejecutivo de Riesgos de España, y ésta al Comité de Admisión de Riesgos o al Comité Ejecutivo de Riesgos.

Las instancias de sanción del riesgo de menor a mayor facultad de decisión son las siguientes:

- Analista de la Unidad de Análisis de Empresas (UAE);
- Subdirector de la Unidad de Análisis de Empresas (UAE);
- Director de la Unidad de Análisis de Empresas (UAE);
- Director de Gestión y Seguimiento;
- Comisión Territorial de Riesgos (CTR);

- Director de Zona, Servicios Centrales;
- Director de Admisión España;
- Comité de Admisión de Riesgos España (CARE);
- Comité Ejecutivo de Riesgos España (CERE);
- Comité de Admisión de Riesgos (RAC);
- Comité Ejecutivo de Riesgos (CER); y
- Comisión Ejecutiva (CE).

La Comisión Ejecutiva de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Banco Santander se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne una (1) vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros son colegiadas.

(c) Seguimiento:

Al igual que la fase anterior (admisión), en ésta es fundamental la coordinación entre la gestión comercial y la gestión del riesgo, máxime cuando el buen fin de la operación depende en un elevado porcentaje de la evolución de la calidad crediticia del cliente durante la vida de la operación. Aquí también hay una serie de tareas y sistemas que permiten una óptima gestión de esta fase del riesgo.

En el Sistema de calificación SCAN se asigna a cada cliente el nivel de seguimiento, las políticas y las acciones específicas derivadas de cada nivel, en función de su calidad crediticia y de sus circunstancias particulares. SCAN permite identificar a aquellos clientes que requieren de un mayor nivel de seguimiento y control, estableciendo para ello las acciones concretas necesarias, con el fin de mejorar la posición del banco frente a dichos clientes.

Para ello se debe realizar un seguimiento constante de las alertas que permiten identificar cambios en el perfil de riesgo de los clientes. (Estados Financieros, situación del sector, accionariado, aspectos transaccionales, situación de garantías, alertas internas, externas, aspectos reputacionales y relacionales...), contando en todo momento con una visión actualizada y prospectiva acerca de la calidad crediticia del cliente y otras circunstancias relevantes en su relación con el banco.

La gestión específica con los clientes se determina en base a los siguientes ejes:

- Nivel de seguimiento, que establece el nivel e intensidad del seguimiento asociado.
- Política, que establece la decisión general de actuación con cada cliente y la periodicidad de las revisiones del cliente que se realizan.
- Política desarrollada que establece la estrategia detallada con cada cliente y, en la medida de lo posible, el plan de acción concreto y el plazo de actuación.

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477401

Se establecen los siguientes Niveles de Seguimiento y Políticas:

- Nivel de Seguimiento No Atender (basado en criterios diferentes a la calidad crediticia).
 - Política Bloquear y salir: Salir de todos los riesgos y no conceder nuevas operaciones.
- Nivel de Seguimiento Especializado (clientes en los que existen dudas razonables de que puedan atender sus obligaciones de pago).
 - Política Reducir Pérdidas: Extinguir o reducir al máximo posible la exposición con el cliente y las provisiones que estos clientes suelen llevar aparejadas.
- Nivel de Seguimiento Intensivo (clientes con dificultades financieras).
 - Política Salir: Salir de todos los riesgos.
 - Política Reducir: Reducir todos los riesgos o sólo los financieros.
- Nivel de Seguimiento Proactivo (clientes con los que se quiere anticipar eventuales situaciones de deterioro o realizar gestiones correctivas en la posición del cliente).
 - Política Suspensa: fase de definición de política ante suceso relevante, sin conceder nuevas operaciones.
 - Política Afianzar: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
 - Política Ajustar Riesgo: Ajustar riesgo que se encuentra excedido por concentración excesiva, sector, rentabilidad u otros motivos no necesariamente relacionados con la calidad crediticia. Ajustar todos los Riesgos; Ajustar Riesgos Financieros, mantener comercial; Ajustar Riesgos Financieros L.P., mantener C.P.
 - Política Mantener: Mantener exposición actual.
- Nivel de Seguimiento Ordinario. Este nivel no requiere acciones específicas, de naturaleza proactiva o restrictiva sobre la posición del cliente, ni realizar revisiones del cliente con una frecuencia inferior a la ordinaria.
 - Política Atender con normalidad.

(iv) Procedimiento para el análisis de riesgo para empresas no caracterizadas (estandarizadas)

(a) Introducción

Dentro de este apartado, se encuentran las "Empresas Estandarizadas", entendiéndose como tal al conjunto de operaciones de riesgo del conjunto de Banca Comercial España que corresponde a personas jurídicas no asignadas a un analista específico ("No carterizadas").

(b) Solicitud de operación

La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia a través de una solicitud del riesgo del cliente en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas). La tramitación de operaciones se inicia, en la gran mayoría de los casos, en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.

En el primer caso, es la fuerza comercial del Banco la que genera la relación con las distintas empresas objetivo, iniciándose en ese caso la solicitud de operaciones de riesgo a través de la recogida de datos y su imputación en los sistemas habilitados a tal efecto. Los datos deberán estar basados en todo caso en documentación original.

Se inicia una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas Partenón o el Sistema de Propuestas de Prescriptores, en la que se recogerán los datos de la solicitud y los datos económicos de la firma solicitante, imputándolos en el "Sistema de Análisis de Empresas" (ISA Empresas). La propuesta así enviada a la herramienta "PowerCurve" (hasta 2014 "StrategyWare"), donde residen los modelos de decisión. La propuesta, de forma automática, puede ser directamente autorizada, denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual.

La oficina es, en última instancia, quien tiene la facultad de resolver la operación, pudiendo denegar la misma en aquellos casos que así lo considere. Es decir, las operaciones recomendadas favorablemente por el sistema automático de decisión requerirán de la autorización comercial necesaria para la formalización y contabilización de la operación.

"PowerCurve" integra la gestión de los modelos de decisión de riesgos que utilizan diferentes modelos de *scoring* e incorporan las políticas y criterios de riesgo y datos extraídos de otros sistemas de información: cuentas personales, ficheros externos (RAI, ASNEF y BADEXCUG, esto es un fichero de morosos de EXPERIAN CREDIT BUREAU (EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, proveedor de información mercantil), posición de firma y grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) e información de comportamiento emanada de TRIAD, cuyo significado se indica a continuación, aplicables de forma diferenciada según las características de las operaciones y los perfiles de los solicitantes. Cada estrategia es un árbol de decisión distinto compuesto por una combinación de modelos y reglas de decisión enfocado a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

"TRIAD" es el motor donde residen los modelos de *scoring* de comportamiento y estrategias de asignación de límites, donde se asignan, en base a los datos de experiencia con la firma solicitante, unos límites máximos para cada tipología de producto. La información de comportamiento también se incorpora en PowerCurve.

(c) Captura y resolución de la operación por la Oficina

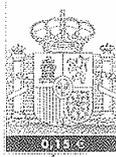
Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

- Solicitud de crédito firmada por el cliente

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477400

- En la misma se recogen los datos básicos de la operación que se solicita: Intervinientes, producto, importe y plazo.
- Información financiera mínima
 - Balance y cuenta de resultados: Al menos los dos (2) últimos ejercicios fiscales o balances del registro mercantil. Existe un acuerdo con la empresa externa INFORMA, para la descarga automática de los balances del registro mercantil si los disponen de ellos.
- Información aconsejable
 - Balances provisionales: En el primer trimestre en caso de empresas auditadas, o en el semestre si no lo están.
 - Declaraciones mensuales o trimestrales de I.V.A., según proceda, y resumen anual.
 - Declaración anual de operaciones con terceras personas, sobre todo la referida a clientes y proveedores, para el análisis de concentración. En caso de declaración de obtención de subvenciones públicas, también debe informarse de ello.
 - Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los avalistas en caso de que la operación requiera de los mismos.
- Datos mínimos a incluir en ISA Empresas
 - El documento de análisis requiere, además, de otra información cuantitativa y cualitativa de la firma referida a aspectos sobre su experiencia en la actividad, capacidad gerencial, producto, demanda y mercado, situación patrimonial y deudas, etc.

La información y documentación anteriores permiten realizar una calificación de la empresa al objeto de evaluar su capacidad crediticia. Esta valoración está sujeta a revisiones periódicas.

(d) Evaluación de las Solicitudes (Sistema de Scoring)

La base del proceso de admisión de operaciones son modelos de decisión automáticos basados en Modelos de Scoring que se complementan con reglas que reflejan la política de crédito del Banco. Las propuestas se analizan con estos modelos para determinar la probabilidad de impago futura. El apetito de riesgos de Banco Santander fija un nivel de impago máximo aceptable y en base a ello los modelos de decisión devuelven el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes del modelo de decisión:

Operaciones Viables: Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la operación está dentro de las políticas de riesgos definidas por Banco Santander;

Operaciones No Viables: Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien aquellas con características que no están permitidas por las Políticas de Admisión de Banco Santander; y

Operaciones a Revisar: Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

Las Operaciones a Revisar y las no viables son susceptibles de ser enviadas por las Oficinas a la Unidad de Admisión Minorista (UAM), donde son resueltas por los analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

(e) Formalización y desembolso de préstamos y líneas de crédito

Una vez autorizada la operación, la oficina captura las condiciones y procede a formalizar el préstamo, para lo que coordinará la firma del documento contractual con el cliente y el fedatario, si lo hubiera; y una vez finalizado este trámite procederá a abonar el importe concedido al cliente en la cuenta que tenga abierta en dicha oficina. En el caso de contar con garantía hipotecaria, en el mismo acto de la firma se anotará un asiento de presentación en el Registro de la Propiedad con el fin de garantizar que la hipoteca quedará debidamente inscrita.

Modelo de recuperaciones

La responsabilidad de las políticas recuperatorias recae sobre el equipo de Recuperaciones y Gestión de Activos, que desde abril de 2015 se integra dentro del Área de Riesgos, manteniendo el modelo, siendo sus funciones las siguientes:

Abarca aquellas actividades que se realizan de forma integral durante el proceso de recuperaciones. Se inicia con el incumplimiento (día 1) y termina con la recuperación de la deuda o con la declaración de fallido definitivo. Si el cobro se realiza mediante dación en pago o adjudicación de un bien, el proceso recuperatorio terminará con la venta del activo.

Sus funciones son las siguientes:

- (i) 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;
 - (a) Analizar y definir propuestas de acciones y productos encaminados a la reducción de la irregularidad y morosidad.
 - (b) Realizar y controlar el seguimiento global de las carteras y clientes en situación irregular y morosa.
 - (c) Identificar proyectos de actuación sobre productos o colectivos críticos, realizando un seguimiento sobre los planes definidos.
- (ii) Controlar y analizar la ejecución de las políticas y estrategias definidas para cada uno de los actores que intervienen en el proceso recuperatorio;
- (iii) 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;
- (iv) Establecer las políticas y estrategias de actuación del Centro de Recobro;
- (v) Establecer las políticas y estrategias sobre los proveedores de servicios externos de recuperación judicial y extrajudicial;
- (vi) Coordinar la definición de objetivos en la Red de Oficinas y realizar un seguimiento de su grado de consecución;
- (vii) Fijar la sistemática comercial de recuperaciones; y
- (viii) Supervisar las relaciones con estructuras internas y externas (Banco de España, Auditorías Internas y Externas, etc.).

El modelo de recuperaciones de Banco Santander se fundamenta en un procedimiento denominado "Circuito Recuperatorio" y comienza con el incumplimiento por el cliente de

07/2018



EI6477399

su obligación de pago de forma voluntaria, instrumentándose a través de las siguientes fases:

- (1) Fase irregular (de uno (1) a noventa (90) días)

Comprende desde el día siguiente al incumplimiento hasta los noventa (90) días de antigüedad. En esta fase coadyuvan en la gestión recuperatoria los siguientes actores:

 - (a) Oficina: A través de las políticas de objetivos e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad;
 - (b) Centro de Recobro Telefónico: Call centers que gestionan los clientes y productos que en cada momento se determinen. Como referencia, gestiona todo el irregular estandarizado de uno (1) a treinta (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;
 - (c) Gestores de Irregulares: Se les asignan carteras concretas para su gestión en el tramo de treinta y uno (31) a noventa (90) días, en función del riesgo cliente que se determine en cada momento;
 - (d) 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);y
 - (e) Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): Los mismos analistas de admisión que tutelan firmas "carterizadas" (aquellas con más volumen de inversión) realizan el seguimiento de las mismas, ya que tienen un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del área de Recuperaciones y Gestión de Activos, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.
- (2) Mora (noventa (90) – ciento cincuenta (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:

 - (a) Oficina: A través de las políticas objetivas e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad;
 - (b) Sociedades Externas de Recuperación: son aquellas firmas especializadas que se encargan del proceso recuperatorio en este tramo de gestión, aplicando políticas y estrategias definidas por el Banco;
 - (c) Gestores de Morosidad: A partir del riesgo cliente que se determina en cada momento, se asignan los clientes a sus carteras;
 - (d) Gestores de Seguimiento Estandarizado: Se trata de gestores de las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias del seguimiento del riesgo de los clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos); y
 - (e) Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): El seguimiento de las firmas carterizadas (aquellas con más volumen de inversión) está encomendado a los mismos analistas de admisión que tutelan estas firmas, para un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona estos clientes junto con el

citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

(3) Precontencioso y contencioso

A los ciento cincuenta (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:

(a) Proveedores externos: Se trata de sociedades especializadas en la gestión recuperatoria judicial y extrajudicial, para la gestión de la cartera con una antigüedad superior a ciento cincuenta (150) días o asuntos calificados por criterio.

Los proveedores externos que son tutelados por las diferentes capas de control del Banco, en función de las políticas, estrategias y procedimientos definidos por la unidad de Recuperaciones y Gestión de Activos.

(b) Gestores internos: Gestionan aquellas operaciones que son excepcionadas de los proveedores externos, es decir, aquellas operaciones que por riesgo reputacional, por tratarse de créditos sindicados y por riesgo superior a 50 millones son gestionadas internamente en el Banco.

(c) 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.

(d) 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:

- Regularización: Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales;
- Refinanciación: Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes;
- Dación en pago: Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega el inmueble en pago total o parcial de la deuda; y
- 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 o a la subasta notarial.

Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles al equipo de gestión de activos adjudicados, cuyo procedimiento de gestión de inmuebles adjudicados es el que se explica a continuación.

(4) Descripción del proceso de gestión de inmuebles

Como decisión estratégica, Banco Santander ha optado por externalizar la gestión de los inmuebles adjudicados en dos (2) empresas de reconocido prestigio (en adelante "servicers").

07/2018



E16477398

El Banco cuenta con un robusto sistema de control sobre la actividad que realizan los mismos.

(a) Alta del Inmueble

Una vez finalizado el proceso judicial / recuperatorio los gestores de recuperaciones o los "servicers" en los que se ha externalizado la actividad recuperatoria deben remitir a Santander Operaciones y GESBAN la documentación necesaria para la contabilización:

- Título de propiedad;
- Tasación de contencioso; y
- Certificación de cargas.

Se realiza la comprobación del importe del inmueble adjudicado en la información enviada por los gestores (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 asignando a cada activo la tipología de bienes inmuebles exigida por el Banco de España en circular 8/2012.

(b) Saneamiento Jurídico

Se define el saneamiento de activos como las tareas necesarias para conseguir la inscripción, cancelación de cargas y toma de posesión de los activos adquiridos.

Esta actividad esta externalizada en servicers contratados para la gestión, comercialización y administración de los inmuebles conforme a los contratos de prestación de servicios suscritos con ambas sociedades.

Los letrados de los servicers deben analizar en qué situación jurídica han entrado los activos y realizar las acciones necesarias para la toma de posesión de los activos estando dentro de sus facultades el inicio y seguimiento hasta su finalización de los siguientes procedimientos:

- Testimonio y mandamiento de cancelación de cargas;
- Inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente; y
- Solicitud de toma de posesión judicial o la toma de posesión extrajudicial.

Una vez finalizado depurado jurídicamente el inmueble se inicia la gestión comercial del mismo.

(c) Depuración Comercial

En caso de no existir problemas jurídicos (posesión principalmente) o una vez finalizado el proceso de saneamiento, se realiza la depuración comercial del inmueble.

Los inmuebles se incorporan a la cartera de cada *servicer*. Estos a su vez distribuyen sus activos gestionados por Delegaciones Comerciales, iniciándose las gestiones encaminadas a la identificación y determinación de las características de la finca.

Para esta tarea, los *servicers* cuentan con una red de comercializadoras que acuden al inmueble y realizan un informe o depuración comercial en el que constan datos concretos sobre la propiedad como superficie, aspecto externo y posibilidades de comercialización en la zona. Las

comercializadoras también deben aportar una valoración de cada inmueble basándose en testigos de la zona.

Las Comercializadoras que contraten los servicers deben haber superado previamente un proceso de homologación realizado por el propio servicer y revisado desde el Banco Santander.

(d) Fijación de precios

La fijación de precios es una tarea realizada directamente por Banco Santander. Los servicers no tienen ninguna facultad para fijar los precios de los Activos.

Los precios se aprueban conforme al Governance Interno y estructura de comités vigente en cada momento.

En este Governance constan los miembros de cada comité, sus funciones principales y sus facultades a la hora de fijar los precios a los activos.

La fijación del precio de los inmuebles se enmarca dentro del objetivo primordial de reducir la exposición del Grupo Santander al riesgo inmobiliario optimizando la salida de activos y minimizando el impacto en resultados.

Los precios se fijarán en base a los siguientes criterios:

- Valor de mercado de los activos; y
- Estrategia de ventas y objetivo de minusvalía establecidos por la Dirección.

Los precios fijados tendrán la consideración de precios mínimos, pudiendo los proveedores comercializar los inmuebles a un precio superior al fijado si es autorizado expresamente por el Banco Santander.

(e) Comercialización

Los precios aprobados en los correspondientes comités son remitidos a los servicers que inician la comercialización de los activos.

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* - 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. Estas web pueden ser propias de los servicers o portales agregadores. El Banco no dispone de una web de venta de inmuebles;
- *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; y
- *Sucursales de Santander España* - Actúan como prescriptores de operaciones. El Banco se limita a poner a disposición de los servicers clientes que han manifestado por escrito su interés en la adquisición. La compra-venta la ejecuta el servicer.

(f) Finalización de la venta

Una vez que el cliente toma la decisión de compra debe remitirse a la unidad, de Prevención de Blanqueo de Capitales del Banco la

07/2018



E16477397

documentación necesaria que acredite el origen de los fondos con los que el cliente va afrontar la compra.

Revisada la documentación y siendo esta conforme la unidad de Prevención de Blanqueo de Capitales da su autorización a la operación 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.

(g) Baja del activo

Una vez realizada la firma de la escritura de compraventa se envía copia de la misma a GESBAN para:

- Dar de baja el activo y contabilizar la venta; y
- Proceder al pago de la comisión a la comercializadora que ha realizado la venta.

(5) Amortizados

Una vez amortizados los contratos de un cliente por antigüedad, su gestión no sufre variación alguna y se continúan las gestiones judiciales y extrajudiciales correspondientes.

No obstante, lo anterior y si en un expediente se consideran agotadas las posibilidades de cobro por vía judicial, se procede a su baja en la cartera del gestor o letrado y se entrega para su gestión a sociedades externas de recuperación.

Estas sociedades externas de recuperación, son firmas especializadas en este segmento, con honorarios exclusivamente por comisión de éxito y que continuarán gestionando éstos expedientes hasta su prescripción legal. Durante este plazo las carteras rotan entre los distintos proveedores.

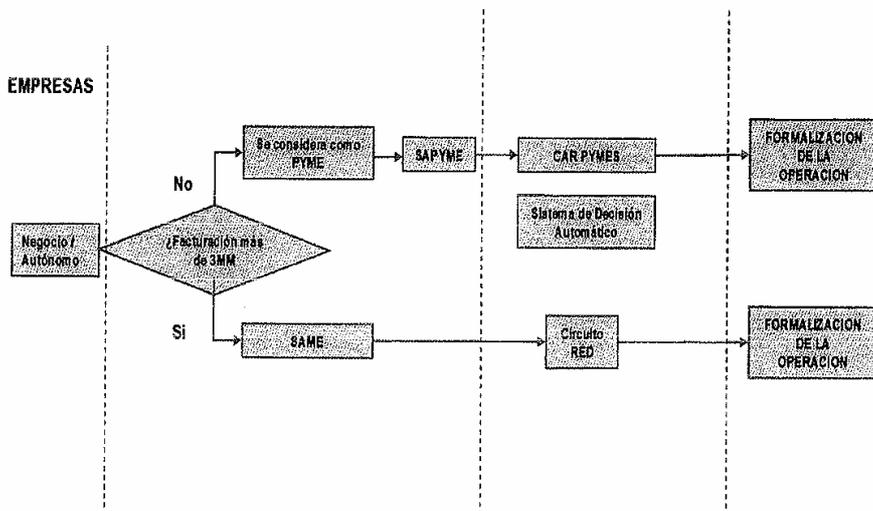
2. Política de concesión de Banesto

La última política de concesión aplicada por Banesto se prolongó hasta el 30 de abril de 2013, fecha en que Banesto fue absorbido por Banco Santander, y no difiere sustancialmente de las anteriores políticas aplicadas a los activos originados por Banesto. A continuación, se describe:

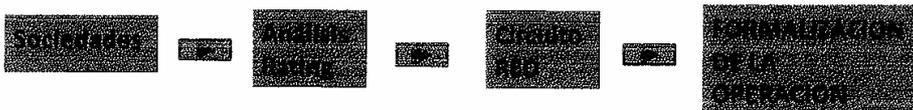
(i) Proceso y Criterios de Formalización de Préstamos

Modelo Utilizado para la concesión de los Activos:

Banesto contaba con un sistema de análisis específico para cada tipología de cliente atendiendo a su tamaño: el Sistema de Análisis de Pequeñas Empresas y autónomos (SAPYME), el de Medianas Empresas (SAME) y el de Corporativa (SABAMA). Adicionalmente en función de su actividad hay dos (2) sistemas específicos, el de Sector Agrario (SAGRA) y el de Promotores (SAPROMO).



Corporativa



C.A.R: Centro de Análisis de Riesgos.

Circuito RED: Es un circuito de delegación de atribuciones, aplicado a empresas de facturación > 3.000.000.000€.

(ii) Proceso de Admisión de Pequeñas Empresas

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477396

Se incluyen personas físicas (autónomos) o jurídicas (PYMES) constituidas para el desarrollo de una actividad económica con ánimo de lucro y cuya facturación anual sea inferior a 3.000.000€.

Cuentan con una herramienta específica de Análisis SAPYME y su admisión se realiza por el circuito denominado CAR de Pymes.

Excepciones:

- (a) La Pyme o autónomo que pertenece a un grupo de empresas cuya facturación global supere los 3.000.000€.
- (b) Se entiende como grupo el conglomerado de empresas que dependen todas de una misma empresa matriz, porque ésta tiene una participación económica suficiente en su capital como para tomar las decisiones.
- (c) Sociedades sin ánimo de lucro, instituciones religiosas, clubes integrados en ligas profesionales, sociedades anónimas deportivas, medios de comunicación y partidos políticos se analizarán por el circuito Red.
- (d) Autónomos en la financiación de sus necesidades personales.
- (e) Autónomos y personas jurídicas del Sector Primario que soliciten financiación para sus necesidades Profesionales y empresariales su circuito de Admisión será el CAR de Agro. Como herramienta específica de Análisis SAGRA o SAPA, SACOOP.

El conocimiento del cliente se produce por dos (2) vías:

- De forma directa, iniciando la relación con entrevistas, visitas, etc.; y
- De forma indirecta, principalmente a través de los sistemas del Banco y externos: Sistema de Alarmas Internas y Externas (RAI, Asnef, procedimientos Judiciales) CIRBE, Registros.

Ambas informaciones deben contrastarse para confirmar la veracidad y coherencia de la información obtenida.

El SAPYME es la herramienta informática desarrollada por el Banco para analizar y valorar a las Pymes y obtener una visión integral de las mismas, tanto comercial como de riesgos. Por ello la información incorporada debe reflejar lo más fielmente posible la situación real del cliente. Está estructurado en dos (2) grandes bloques, complementarios entre sí, suministrando conclusiones que deben contrastarse.

Es esencial la transmisión del conocimiento que tienen las oficinas sobre el cliente al Sistema de Análisis. La información volcada al Sistema debe ser de calidad contrastada, la norma General es que el CAR no pedirá documentación adicional.

- Cualitativo

Este bloque recoge todos aquellos aspectos no cuantificables de la empresa. Se valoran aspectos tales como la descripción de la actividad, estabilidad en la actividad, experiencia en negocio/ actividad de la empresa y sus accionistas, la capacidad de los gestores, gerencia y plantilla, adecuación de los medios al negocio, mercado y sector, descripción de los accionistas y su patrimonio, apoyo de los socios a la empresa.

- Cuantitativo

Permite analizar especialmente todos los datos financieros que son necesarios para conocer la empresa. Debemos analizar la capacidad de reembolso, la liquidez y la solvencia, partiendo de la información económica presentada.

En muchas ocasiones, deberemos obtenerla por métodos deductivos, tales como la investigación de sus actividades, la capacidad de ahorro del propietario y solvencia, la adquisición de bienes y forma de adquirirlos (herencia o generación de beneficios del negocio).

- Valoración Global del Cliente en Pymes: La valoración global o rating del cliente es la combinación de dos (2) tipos de valoración; manual y automática.

En el momento de la admisión, la evaluación automática se combina con la evaluación manual del cliente para así obtener una valoración final que denominaremos rating de la decisión.

- Valoración Manual o rating: Es la opinión profesional y objetiva tanto del gestor del cliente como del analista sobre la capacidad actual y a medio plazo de la empresa para hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en mercado. El gestor de riesgos realiza una primera valoración que refleja en el SAPYME. Posteriormente el analista, tras el estudio del cliente-operación otorga un rating que se recoge en la aplicación de valoración.

- Valoración Cualitativa: La empresa no es un ente aislado, está sujeta a numerosos factores dinámicos que le afectan o pueden afectar que reciben el nombre genérico de entorno.

- Valoración Cuantitativa: El análisis debe estar orientado a determinar la salud financiera de la empresa. Se pueden calcular diversos ratios que tendrán una mínima utilidad si no están dirigidos a unas preocupaciones concretas y definidas a las que se pretende dar respuesta.

- Valoración Automática: Se construye a partir de modelos de puntuación, consecuencia del tratamiento estadístico de la información existente en los Sistemas del Banco. El resultado es una combinación de las variables más significativas con sus ponderaciones que permite dar una puntuación a cada cliente y, por tanto, poder ordenarlos por su calidad crediticia.

La formulación del Rating para las tipologías de Pymes personas jurídicas hace distinción entre las Microempresas, con facturación inferior a 1.000.000€, y las Pequeñas Empresas (facturación entre 1.000.000€ y 3.000.000€), utilizando tres (3) modelos para cada una de las tipologías.

Modelos - Información Financiera: Calculado en base a las Cuentas Anuales del Cliente + Información Cualitativa. La información se recoge del sistema de análisis SAPYME rellenado por el gestor de la oficina + Información de Operativa. La información se recoge de los distintos Sistemas de Información interna de Banesto.

En el caso de clientes nuevos en el Banco solo actúan los Modelos Financieros y Cualitativos ya que no hay experiencia interna. En el caso de Clientes del Banco actúan los tres (3) modelos para calcular la Valoración Automática.

- La decisión en el circuito CAR de Pymes: StrategyWare es el gestor del proceso de admisión y motor de decisión para las solicitudes de riesgos de Pymes. Integra los elementos que permiten decidir automáticamente sobre una solicitud de operación en función de la Pérdida Esperada (PE) del Cliente. Proceso:
 - i. Captura de Información por StrategyWare: Datos socioeconómicos introducidos en la oficina en el sistema de

07/2018



E16477395

análisis SAPYME, los datos obtenidos de fuentes externas e internas del banco, Rating de los intervinientes en la operación, los datos sobre la operación propuesta, la Pérdida Esperada del Cliente.

- ii. La información es incorporada automáticamente por el sistema en un modelo parametrizado en el que se aplican reglas de aceptación y denegación pudiendo darse los siguientes casos en función de los resultados:
 1. La operación cumple los parámetros de aprobación automáticos, en ese caso, la Oficina puede proceder a su aprobación; o
 2. La operación excede de los parámetros para su autorización en automático por lo que Strategyware sitúa la propuesta en el estamento decisor correspondiente en función de las facultades delegadas: Oficina/CE, CAR De Pymes.

Es obligación del Gestor contrastar antes de la concesión la información aportada por el cliente con la correspondiente documentación según normativa.

La misión del CAR es analizar y emitir un dictamen de las operaciones que le lleguen elevadas desde las Oficinas.

- iii. Está formado por analistas especializados en cada uno de los segmentos.
- iv. Homogeneiza la metodología para el tratamiento de clientes de acuerdo con la política de riesgos del Banco.

Delegación de Atribuciones a Centros dependientes en Pymes: El desarrollo de las facultades dependerá de las Pérdidas Esperadas totales de los clientes. La aplicación de estas facultades se realizará siguiendo los criterios y porcentajes de financiación según las políticas del Banco. Estas facultades no son de aplicación para el segmento de No Residentes, y para Refinanciaciones, Clientes con alarmas graves, clientes con política FEVE y clientes sometidos a restricciones específicas.

La Unidad Territorial que tiene delegado máximo hasta 1.000.000€ podrá delegar sus facultades a sus centros dependientes (sean Unidades de Banca Minorista Centros de Empresa u Oficinas) para autorizar riesgos de las tipologías de clientes definidas para el circuito CAR de PYMES, por cliente o Grupo a Oficinas en función de atribuciones delegadas, basadas en la Pérdida Esperada total del Cliente (máximo 1.000€ de pérdida esperada).

Por encima de las Unidades Territoriales las propuestas son decididas en los distintos Comités de Servicios Centrales, establecidos también según distintos niveles de delegación.

(iii) Proceso de Admisión de Medianas Empresas

La tipología de clientes de la Red de Empresas se constituye por empresas con facturación superior a 3.000.000€ o pertenecientes a grupos con facturación superior a esa cifra.

Sus criterios básicos de gestión son:

- Atención especializada e individualizada: carterización de Riesgos en Gestores de Riesgos de Empresas (GRE's);

- Metodología y Herramienta específicas de análisis y valoración: SAME;
- Admisión por Circuito Red; y
- Seguimiento permanente del cliente y revisión semestral.

(a) Conocimiento del cliente

Cada empresa cuenta con una doble carterización, pues integra la cartera de un Gestor Comercial y la de un Gestor de Riesgos de Empresas (GRE).

Es el primero quien, tras una preselección previa, recaba la información necesaria para el conocimiento del cliente, bien de forma directa (visita, entrevista...), bien de forma indirecta (sistemas internos, informes externos, alarmas internas y externas (RAI, Asnef, procedimientos judiciales...) CIRBE, consultas a registros...).

El GRE, como analista de riesgos, traslada toda la información obtenida al Sistema de Análisis de Medianas Empresas (SAME), que es la herramienta de análisis y valoración que el Banco tiene establecida para obtener una visión integral de las mismas. Esta herramienta permite obtener un conocimiento detallado del cliente, así como asignar una valoración o rating que permite calibrar el perfil de riesgos del mismo.

El SAME recoge de forma ordenada y sistematizada, y sujeta a valoración (rating) por parte del GRE toda la información obtenida, estructurada en dos (2) apartados:

- Información cualitativa del cliente (datos generales, accionariado, equipo directivo, plantilla, empresas vinculadas, instalaciones, compras-proveedores, ventas-clientes, mercado, endeudamiento bancario, planes de inversión y señales de alerta); e
- Información cuantitativa (períodos de cobro y pago, utilización de líneas bancarias, cuentas anuales, principales ratios).

(b) La Valoración o RATING

La valoración es la herramienta que viene a sintetizar el conocimiento adquirido de un cliente, y es determinante en los procesos de decisión a la hora de definir el volumen de riesgo a asumir y el precio a asignar a dicho riesgo.

El Rating supone la asignación de una puntuación que varía entre diez (10) (valoración más baja) y noventa (90) (valoración más alta), a cada uno de los seis (6) apartados que se analizan y desarrollan en el SAME (tres (3) cualitativos y tres (3) cuantitativos). El rating o valoración final es el resultado de la media aritmética de la puntuación adjudicada a cada uno de ellos, y supone el resumen o síntesis del análisis realizado y desarrollado a lo largo del SAME. Supone valoración sobre la capacidad actual y a medio plazo del cliente de hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en el mercado.

A modo de resumen, los aspectos sujetos a valoración son los siguientes:

- Valoración cualitativa: Es la clasificación del cliente sobre su proceso de negocio y su entorno competitivo, en él se analizan las siguientes variables:
 - Producto/Demanda/Mercado: Define la situación y perspectivas futuras del negocio basada en el entorno donde la empresa compete y opera, la posición relativa de mercado y ventajas competitivas de la propia empresa;

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477394

- Accionistas/Gerencia: Esto es, todos los antecedentes relevantes respecto de los accionistas, empresas vinculadas o participadas, vinculación de los accionistas con otras sociedades, gestión y experiencia de la Gerencia, composición y estabilidad de la plantilla, etc.; y
- Acceso al Crédito: En esta área se evalúa la capacidad de la empresa para obtener fondos por sí misma del sistema financiero y en su caso del mercado de capitales que permitan a la compañía un desenvolvimiento financiero normal, que le asegure poder afrontar las inversiones necesarias, tanto en capital fijo como en capital circulante.
- Valoración Cuantitativa: Calificación del cliente sobre su situación económico-financiera, utilizando como información base las Cuentas Anuales del cliente. Se analizan y valoran las siguientes variables:
 - Beneficio / Rentabilidad del Negocio: Se valora la capacidad la empresa para, en el futuro, obtener rentabilidad en sus operaciones, por lo que se analizan las expectativas de crecimiento futuro de beneficio;
 - Generación de recursos (Capacidad de pago de las deudas); y
 - Solvencia: Se evalúa la capacidad genérica de la empresa para mantenerse en el negocio a medio y largo plazo conservando su posicionamiento competitivo y adecuados niveles de rentabilidad y generación de fondos, en la medida que pueda autofinanciar su actividad.
- Propuesta y Sanción

Tras el análisis realizado y las conclusiones obtenidas, el gestor comercial podrá ya elaborar la propuesta de riesgos correspondiente que, una vez documentada y analizada, podrá ser decidida en el propio Centro de Empresas, siempre que el cliente en cuestión corresponda, por volumen de riesgo, a su ámbito de delegación. De no ser así, la propuesta se eleva para obtener su sanción en el ámbito que corresponda: Dirección Territorial o Unidades de Riesgos de Servicios Centrales.

El Sistema de Atribuciones delegadas establecido por Banesto tiene su ámbito de decisión más bajo a nivel de Centro de Empresas, con delegación de hasta 1,5 millones de euros por cliente / grupo y en función de tipologías de producto y plazo.

El siguiente nivel de delegación llega a la Dirección Territorial, que cuenta con atribuciones hasta 6 millones de euros por cliente/grupo y en función también de tipologías de producto y plazo.

Por encima de ese nivel, las propuestas son decididas en los distintos comités de Servicios Centrales, establecidos también según diferentes niveles de delegación.

3. Política de concesión de Banif

Banif que fue absorbido por Banco Santander el 30 de abril de 2013, ha seguido siempre la política de concesión de Banco Santander.

07/2018



PAPPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477393

Fitch Assigns FT PYMES Santander 14 Expected Ratings

Fitch Ratings, Madrid / London, 21 November 2018: Fitch Ratings assigned expected ratings to FT PYMES Santander 14 as follows:

EUR 1,941.5 million class A notes: 'A+(EXP)sf'; Outlook Stable
EUR 258.5 million class B notes: 'B+(EXP)sf'; Outlook Stable
EUR 110.0 million class C notes: 'CC(EXP)sf'; Recovery Estimate 70%

FT PYMES Santander 14 is a securitisation of loans and drawings from credit lines to Spanish large and medium entities (72.1%), micro businesses (13.7%) and self-employed individuals (14.2%). 98% of the portfolio was originated by Banco Santander S.A. (Santander) being the remaining marginal portion originated before 2013 by Bancsto and Banif, prior to their acquisition by Santander. The whole portfolio is serviced by Santander.

The assignment of final ratings is contingent on the receipt of final documents conforming to information already received.

KEY RATING DRIVERS

Positive Performance Expectations

Fitch assumed a annual average probability of default on a 90dpd basis for the portfolio of 2.45%. This is derived based on the positive macro-economic in Spain, performance expectations on originator's loan book and the positive selection of the securitized portfolio, which has an weighted average internal regulatory PD of 0.94%. Fitch assumed a base case cure rate of 40%, and 14% for the A stress scenario.

Highly Granular Portfolio

The largest single borrower groups accounts for 0.64% of the portfolio balance, whereas the largest 10 borrower groups account for 4.8%. The portfolio is also fairly diversified across industries, being the top industry concentration equal to 12.4%. Portfolio concentration levels are captured by the Portfolio Credit Model (PCM) and reflected on a A+ Rating Default Rate (RDR) assumption of 17.2%.

Moderate Recovery Rates

Fitch derived a recovery rate expectation of 41.3%, relatively close to the unsecured assumption of 30% as only 6% of the portfolio is collateralized by mortgaged properties. This is stressed up to a A+ Rating Recovery Rate (RRR) assumption of 22%, resulting on a A+ Rating Loss Rate (RLR) of 13.4%.

Fast Amortisation Profile

29.9% of the portfolio is comprised by drawings from revolving credit lines, which are bullet debt instruments with a weighted average life of around 7 months. Fitch has increased the WAL of credit lines by 2 years in order to address the refinancing risk of borrowers under stressed scenarios.

Sufficient Credit Enhancement (CE):

Classes A will benefit from 16.75% CE provided by over-collateralisation and a reserve fund equal to 5% of the initial collateral balance, which is the only CE for the class B. The Class C is issued to fund the reserve fund and it is not collateralized by receivables. The transaction features a strictly sequential amortization and class A CE is expected to build up significantly over the first year due to the fast amortization of credit lines.

Counterparty Risk Cap:

The class A notes' rating is capped at 'A+sf' as per Fitch's Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria, due to the account bank replacement trigger being set at upon downgrade below 'BBB' and 'F2'. The reserve fund apart from covering for losses is the primary source of liquidity for the notes, in case of interrupted servicing, due to for example a servicer default, when no cash would be collected from the portfolio. Fitch expects dedicated liquidity to cover for this risk for rating levels of 'AAAsf' and 'AAsf'.

RATING SENSITIVITIES

Class A:

Current rating: 'A+sf'

Increase RDR by 250bp, reduce RDR by 25%: 'A-sf'

Increase RDR by 500bp, reduce RR by 50%: 'BBB-sf'

Class B:

Current rating: 'B+sf'

Increase RDR by 250bp, reduce RDR by 25%: 'CCCsF'

Increase RDR by 500bp, reduce RR by 50%: 'CsF'

Class C rating is already at distressed level 'CCsF' but could be downgraded to 'CsF' if Fitch determines its default to be inevitable based on the evolution of the transaction.

USE OF THIRD-PARTY DUE DILIGENCE PURSUANT TO RULE 17G-10

Form ABS Due Diligence-15E was not provided to, or reviewed by, Fitch in relation to this rating action

DATA ADEQUACY

Fitch reviewed the results of a third party assessment conducted on the asset portfolio information, and concluded that there were no findings that affected the rating analysis.

Overall, Fitch's assessment of the asset pool information relied upon for the agency's rating analysis according to its applicable rating methodologies indicates that it is adequately reliable.

SOURCES OF INFORMATION

The information below was used in the analysis.

- Loan-by-loan data provided by Santander as at 15 October 2018
- Transition matrices provided by Santander covering from 2013 to 2017.
- Loans vintage data for from 2012 Q1 to 2017Q4.
- Credit lines vintage data from 2011Q1 to 2011Q1

REPRESENTATIONS AND WARRANTIES

A description of the transaction's representations, warranties and enforcement mechanisms ("RW&Es") that are disclosed in the offering document and which relate to the underlying asset pool is available by accessing the appendix referenced under "Related Research" below. The appendix also contains a comparison of these RW&Es to those Fitch considers typical for the asset class as detailed in the Special Report titled "Representations, Warranties and Enforcement Mechanisms in Global Structured Finance Transactions," dated 31 May 2016.

07/2018



E16477392

Contacts:

Primary Analyst
Alberto Faraco, CFA
Associate Director
+34 917 025 778
Fitch Ratings Espana S.A.U.
Plaza Colon 2, Torre II
28046 Madrid

Secondary Analyst
Amadou Loum
Director
+44 20 3530 1826

Committee Chairperson
Matthias Neugebauer
Managing Director
+44 20 3530 1099

Additional information is available at www.fitchratings.com.

MOODY'S INVESTORS SERVICE

Moody's Investors Service
España, S.A.
Príncipe de Vergara, 131, 6º
Planta. 28002 Madrid
www.moody's.com

Madrid, 20 de Noviembre de 2018

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A.
Gran Vía de Hortaleza, 3
28033, Madrid

Re: FT PYMES SANTANDER I4 (Fecha de Vencimiento Legal: 01/11/2057)

Estimado señor/a:

En respuesta a su petición, hemos revisado y analizado la información financiera y de otra índole que se nos ha proporcionado en relación con los valores abajo referidos, con el fin de calificarlos.

Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") ha asignado las siguientes calificaciones provisionales:

- (P) A2 (sf) para los bonos de la Serie A (1.941.500.000 €)
- (P) B1 (sf) para los bonos de la Serie B (258.500.000 €)
- (P) Caa3 (sf) para los bonos de la Serie C (110.000.000 €)

Moody's asigna calificaciones provisionales cuando la asignación de una calificación definitiva está sujeta a la realización de ciertas contingencias, si bien es altamente probable que la calificación provisional devenga definitiva una vez que se hayan recibido todos los documentos o después de que se emita una obligación en el mercado. Una vez revisadas las versiones finales de los documentos y de las opiniones legales, Moody's procurará asignar una calificación definitiva a la operación. La calificación definitiva puede diferir de la provisional.

Según se describe en Moody's Rating Symbols & Definitions, disponible en www.moody's.com, las calificaciones a largo plazo de Moody's reflejan la probabilidad de default respecto a la promesa de pagos establecida contractualmente y la pérdida financiera esperada sufrida en caso de default.

El seguimiento que Moody's realiza de la calificación depende de la adecuada recepción de toda la información relevante, financiera o de otra índole, remitida por el emisor o sus agentes. Si esta información no fuera remitida a tiempo, este retraso podría causar la retirada de la calificación.

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas pueden ser revisadas o retiradas por Moody's en cualquier momento, sin necesidad de previa notificación y con absoluta discrecionalidad por parte de Moody's. Para consultar la calificación más reciente, por favor, visite www.moody's.com.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's representan las opiniones actuales de Moody's respecto del riesgo crediticio, compromisos de crédito o deuda y valores asimilables a deuda de cada entidad analizada, y no suponen la exposición de hechos presentes o pasados. Las calificaciones crediticias de Moody's evalúan únicamente el riesgo de crédito, sin tomar en consideración elementos de riesgo distintos de éste, incluyendo sin limitación, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios. Dichos riesgos distintos del crediticio pueden producir un impacto significativo en la rentabilidad

MOODY'S INVESTORS SERVICE
Príncipe de Vergara, 131, 6º Planta
28002 Madrid
CIF: A80448475

07/2018



E16477391

Las calificaciones de Moody's no son, ni proporcionan, consejos de inversión o recomendaciones de compra, venta o mantenimiento de cualesquiera valores. Moody's emite sus calificaciones entendiendo que cada inversor realizará su propia evaluación de cada valor cuya compra, mantenimiento o venta esté considerando.

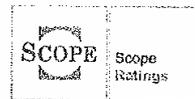
Moody's adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar sus calificaciones sea de suficiente calidad y proceda de fuentes que Moody's considera fiables, incluyendo, cuando sea conveniente, terceros independientes. No obstante, Moody's no es un auditor y no puede en ningún caso verificar o validar de forma independiente la información que recibe en el proceso de calificación. Moody's no será responsable, bajo ninguna circunstancia, ante ninguna persona ni entidad por: (a) cualquier pérdida o daño que tenga como causa o resultado, o esté relacionado en todo o en parte con cualquier error (negligente o no) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's o de cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o agentes, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información; o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, emergente, indemnizatorio o fortuito (incluido, sin limitación, el lucro cesante), que resulte del uso o de la incapacidad de usar tal información, aún cuando Moody's hubiera sido previamente advertido de la posibilidad de que tales daños se produjesen.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's y usted, ni entre Moody's y otros receptores de la calificación. Moody's no ha prestado su consentimiento ni lo prestará, a ser considerado como un "experto" según las leyes reguladoras del mercado de valores aplicables, incluyendo, entre otras, la Sección 7 de la *Securities Act* de los Estados Unidos de América de 1933.

Esta carta es estrictamente confidencial y no debe revelar su contenido a ninguna persona, salvo: (i) a su abogado, actuando como tal; (ii) a sus otros agentes autorizados, actuando en el ejercicio de su profesión, que además hayan celebrado acuerdos de confidencialidad con Moody's, en los términos remitidos por Moody's; (iii) por imperativo legal o reglamentario; o (iv) con el previo consentimiento por escrito de Moody's, en cuyo caso Moody's se reserva el derecho a imponer condiciones a la prestación de dicho consentimiento, tales como requerir que usted solo revele el contenido de esta carta en su integridad y/o requerir a cualquier tercero que celebre un acuerdo de confidencialidad con Moody's en los términos remitidos por Moody's.

Atentamente,
 MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A.
 Príncipe de Vergara, 131 - 6ª Planta
 28002 Madrid
 CIF: A80446476

Moody's Investors Service España S.A



Scope Ratings GmbH // Lennéstraße 5 // D-10785 Berlin

Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
Edificio Magdalena, planta 3.
Juan Ignacio Luca de Tena 13
28027 Madrid
España

Scope Ratings GmbH
Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Phone: +49 (0) 30 / 27 891-0
Fax: +49 (0) 30 / 27 891-100

Managing Director:
Torsten Hinrichs

Commerzbank AG
IBAN DE31 6408 0014 0313 6449 00
BIC DRESDEFF640

District Court:
HRB 92993
VAT No: DE226486027

www.scooperatings.com

ASIGNACIÓN DE CALIFICACIONES PRELIMINARES

Berlin, 22.11.2018

Estimados señores:

Les informamos de que, en respuesta a su solicitud, Scope Ratings GmbH (Scope) ha asignado las siguientes nuevas calificaciones preliminares públicas y de largo plazo a los bonos de titulización emitidos por **FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14** (la Transacción) con Fecha Vencimiento Legal del Fondo el 1 de noviembre de 2057:

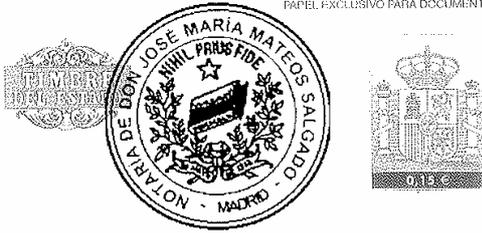
Serie A (ISIN ES0305381008), EUR 1,941,500,000: (P) **AA**_{SF}
Serie B (ISIN ES0305381016), EUR 258,500,000: (P) **BB**_{SF}
Serie C (ISIN ES0305381024), EUR 110,000,000: (P) **CCC**_{SF}

Las calificaciones de crédito preliminares asignadas por Scope a los bonos de titulización constituyen una opinión prospectiva sobre el riesgo de crédito relativo de dichos instrumentos. Las calificaciones preliminares reflejan la pérdida esperada asociada a los pagos contractualmente prometidos por el instrumento en una fecha de pago concreta o a la Fecha de Vencimiento Legal de la Transacción. Las calificaciones preliminares incorporan por lo tanto la probabilidad de un incumplimiento de dichos pagos y la severidad de la pérdida esperada asociada a tales incumplimientos. Scope puede limitar la máxima calificación alcanzable por un instrumento si la frecuencia de impago es alta, incluso cuando la pérdida esperada es baja.

Los siguientes eventos son considerados por Scope como incumplimientos de pago de un bono de titulización: i) la falta de pago del interés o principal vencido y pagadero conforme a los términos y condiciones que afectan al bono; o ii) la reestructuración o recompra del bono con el objeto de evitar un incumplimiento de pago, que en última instancia resulten en una pérdida económica para el inversor; o iii) un evento de default definido por los términos y condiciones del bono que resulte en la ejecución de cualquier prenda o garantía.

Las calificaciones de largo plazo de Scope se expresan en una escala de AAA a D, con subcategorías señaladas con "+" y "-" para las calificaciones de AA a B, inclusive, resultando en 20 niveles de calificación. Las calificaciones de AAA a

07/2018



E16477390

BBB se consideran de grado de inversión, mientras que las calificaciones de BB a D se consideran de grado especulativo.

Scope utiliza su escala de calificación de corto plazo para calificar instrumentos con vencimientos a 13 meses o menos del momento de análisis. Las calificaciones de corto plazo se expresan en una escala de S-1+ a S-4 (siendo S-1+ la máxima calificación de corto plazo) y son aplicables a instrumentos con vencimientos iniciales a 13 meses o menos de la fecha de emisión.

Scope aplica el sufijo "SF" a los bonos de titulización de acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo. La definición completa y actualizada de las calificaciones para instrumentos de finanzas estructuradas puede encontrarse en <http://www.scooperatings.com/governance-and-policies/rating-governance/rating-definitions-structured-finance>.

Las calificaciones preliminares están sujetas a la recepción por Scope de copias conformes de todos los documentos y opiniones legales en CD-ROM, papel o por medios electrónicos, y en una forma satisfactoria para Scope, en el plazo de 30 días desde la fecha de esta carta. Las calificaciones preliminares estarán sujetas a revisión y confirmación en calificaciones definitivas en la fecha de constitución o hasta 1 día antes de dicha fecha y tras analizar la cartera final a titular.

Scope interviene como agencia de calificación de los Bonos. Scope es una agencia de calificación crediticia con domicilio social en Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Alemania.

Scope ha sido inscrita y autorizada por European Securities and Markets Authority ("ESMA") con fecha 24 de mayo de 2011 (<http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>) como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia.



Managing Director
Guillaume Jolivet

Advertencias importantes

Datos de acuerdo con el reglamento (CE) n.º 1060/2009 sobre las agencias de calificación crediticia en la versión de los reglamentos de modificación (UE) n.º 513/2011 y (UE) n.º 462/2013

Responsabilidad

El responsable de la difusión del presente análisis financiero es Scope Ratings GmbH, Berlín, juzgado municipal de Berlín (Charlottenburg) HRB 92993, Managing Director: Torsten Hinrichs.

Las calificaciones preliminares han sido preparadas por Thomas Miller-Jones, Analista principal. La persona responsable de la aprobación en comité de las calificaciones preliminares es Guillaume Jolivet, Presidente del Comité.

Historial de calificación

Las calificaciones preliminares se refieren a un instrumento financiero de nueva emisión al que Scope asigna calificaciones preliminares por vez primera.

Datos sobre intereses y conflictos de intereses

Las calificaciones preliminares han sido creadas de forma independiente por Scope Ratings GmbH pero a título oneroso por encargo de la sociedad gestora de la Transacción.

En el momento del análisis no existen participaciones de Scope o de sus sociedades vinculadas en el objeto de las calificaciones preliminares ni en empresas vinculadas directa o indirectamente con el objeto de las calificaciones preliminares. Tampoco existen participaciones del objeto de las calificaciones preliminares ni de empresas vinculadas directa o indirectamente con el objeto de las calificaciones preliminares en Scope Ratings GmbH ni en ninguna de sus sociedades vinculadas. La agencia de calificación, los analistas de calificación que participan en la presente calificación y todas las demás personas que en este caso toman parte en la emisión de las calificaciones preliminares y/o en su aprobación no participan directa ni indirectamente en la propiedad del objeto de calificación ni en terceros vinculados. Sin perjuicio de esto, la posible participación por parte de las personas arriba mencionadas en organismos de inversión colectiva diversificada, incluidos los fondos gestionados, como los fondos de pensiones y los seguros de vida, está permitida de acuerdo con el reglamento de calificación de la UE (CE) n.º 1060/2009. Ni Scope Ratings GmbH ni sus sociedades vinculadas están involucradas en la mediación ni en la venta de productos de inversión de capital. En general, existe la posibilidad de que haya relaciones de parentesco entre personas de Scope Ratings GmbH y el objeto de calificación, aunque las personas con las que pudiera surgir un conflicto de intereses con motivo de una relación de parentesco u otra relación cercana no participarán en la creación ni aprobación de una calificación.



07/2018



E16477389

Fuentes esenciales de las calificaciones preliminares

- Folleto y Contratos
- Información de añadas de morosidad y recuperación
- Información línea a línea de la cartera preliminar
- Opinión Legal

Scope considera satisfactoria la calidad de la información disponible sobre la Transacción. Scope ha acreditado la fiabilidad de las fuentes antes de utilizarlas siempre que ha sido posible, pero no ha comprobado de forma independiente todos los datos mencionados en las fuentes.

Revisión de las calificaciones preliminares por la entidad calificada, previa publicación

Antes de la publicación, la entidad calificada tuvo la oportunidad de revisar las calificaciones preliminares y los drivers de calificación, que incluyen los principales fundamentos de las calificaciones preliminares. La entidad calificada posteriormente contó con al menos un día laboral completo para señalar cualquier error de hecho, o apelar la decisión de calificación y entregar información adicional relevante. Como consecuencia de esta revisión, las calificaciones preliminares no fueron modificadas.

Metodología

La metodologías aplicadas para la asignación de las calificaciones preliminares de la Transacción son "SME ABS Rating Methodology" y "Methodology for Counterparty Risk in Structured Finance". Ambos documentos están disponibles en www.scopeatings.com.

Las tasas históricas de incumplimiento de las calificaciones asignadas por Scope se pueden consultar en la plataforma central (CEREP) de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA, por sus siglas en inglés):

<http://cerp.esma.europa.eu/cerp-web/statistics/default.xhtml>. En los documentos sobre metodologías del sitio web de la agencia de calificación se puede encontrar información sobre las tasas de incumplimiento de las calificaciones de Scope, definiciones de las notaciones de las calificaciones e información sobre los componentes analíticos de una calificación.

Condiciones de uso / Exención de responsabilidad

Scope SE & Co. KGaA y todas sus filiales, incluidas Scope Ratings GmbH, Scope Risk Solutions GmbH, Scope Analysis GmbH y Scope Investor Services GmbH (colectivamente, Scope). Todos los derechos reservados. La información y los datos en que se apoyan las calificaciones, los informes y las opiniones de calificación, así como la investigación relacionada y las opiniones de crédito de Scope surgen de fuentes que Scope considera fiables y precisas. No obstante, Scope no puede verificar de forma independiente la fiabilidad y precisión de la información y de los datos. Las calificaciones, los informes de calificación, las opiniones de calificación o la investigación relacionada y las opiniones de crédito de Scope se proporcionan «tal cual» sin ningún tipo de representación o garantía. Ni Scope ni sus directores, directivos, empleados y otros representantes asumirán bajo ningún concepto responsabilidad alguna ante terceros por daños directos, indirectos, fortuitos o de cualquier otro tipo, por gastos de cualquier índole o por

pérdidas ocasionadas por el uso de calificaciones, informes y opiniones de calificación, investigación relacionada u opiniones de crédito de Scope. Las calificaciones y otras opiniones de crédito relacionadas emitidas por Scope son y deben ser vistas por cualquier parte como opiniones sobre el riesgo de crédito relativo y no como una declaración de hecho o recomendación para comprar, conservar o vender valores. Los resultados pasados no predicen necesariamente los futuros. Los Informes emitidos por Scope no son folletos ni documentos similares relacionados con un instrumento de deuda o una entidad emisora. Scope emite calificaciones crediticias e investigación y opiniones relacionadas con el entendimiento y la suposición de que las partes que las utilizarán valorarán independientemente la idoneidad de cada valor para realizar inversiones o transacciones. Las calificaciones crediticias de Scope abordan el riesgo de crédito relativo y no otros riesgos como el de mercado, liquidez, legalidad o volatilidad. La información y los datos aquí incluidos están protegidos por los derechos de autor y otras leyes. Para reproducir, transmitir, transferir, difundir, traducir, revender o almacenar la información y los datos aquí incluidos para su uso subsiguiente con alguno de los fines mencionados, póngase en contacto con Scope Ratings GmbH, Lennéstraße 5, D-10785 Berlín (Alemania).

Autoridad Competente de Supervisión
European Securities and Markets Authority (ESMA)
CS 60747; 103 rue de Grenelle; 75345 Paris Cedex 07, Francia

Información de Contacto

Analista: Thomas Miller-Jones t.miller-jones@scoperatings.com
Responsable: Guillaume Jolivet g.jolivet@scoperatings.com
Teléfono: +49-30-27891-135

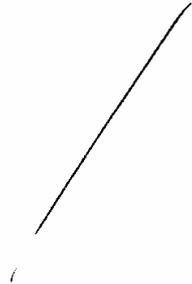


07/2018



E16477388

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.

"Activos": Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidos por Banco Santander, Banesto y Banif y que son objeto de cesión al Fondo.

"Activos Fallidos": Significa los Activos que Banco Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.

"Activos Morosos": Significa los Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos conforme a la definición anterior.

"Activos No Fallidos": Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

"Agencias de Calificación": Significa, conjuntamente, Fitch, Moody's y Scope.

"Agente de Pagos": Significa Banco Santander (o cualquier otra entidad que le sustituya).

"AIAF": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija, S.A.

"Amortización Anticipada": Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.3 del Documento de Registro.

"Banesto": Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Banco Santander con fecha 30 de abril de 2013.

"Banco": Significa Banco Santander.

"Banco Santander": Significa Banco Santander, S.A.

"Banif": Significa Banco Banif, S.A., que fue absorbido por Banco Santander con fecha 30 de abril de 2013.

"Bonos": Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

"Cantidad Devengada para Amortización": Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esa misma fecha.

"Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C": Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de principal pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

"Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito": Significa los saldos dispuestos por parte de los Deudores de cada Línea de Crédito a una determinada fecha.

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

E16477387

"**Cartera Preliminar**": Significa la cartera preliminar de préstamos y líneas de crédito, preseleccionados a fecha 15 de octubre de 2018, de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

"**Cedente**": Significa Banco Santander.

"**Certificados de Transmisión de Hipoteca**" o "**CTH**": Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Banco Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.1(ii) del Módulo Adicional.

"**CET**": Significa "*Central European Time*".

"**Circular 4/2004**": Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

"**Circular 2/2016**": Significa la Circular de 20 de abril, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

"**Circular 4/2016**": Significa la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2004, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos.

"**CNAE**": Significa la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de España, y permite la clasificación y agrupación de las unidades productoras según la actividad que ejercen de cara a la elaboración de estadísticas.

"**CNMV**": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"**Código Civil**": Significa el Código Civil, publicado por el Real Decreto de 24 de julio de 1889.

"**Código de Buenas Prácticas**": Significa el Código previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012 modificado por la Ley 1/2013.

"**Código de Comercio**": Significa el Real Decreto, de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio.

"**Contrato de Dirección y Agencia de Pagos**": Significa el contrato de dirección y agencia de pagos a suscribir entre: (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo; y (ii) Banco Santander, como Entidad Directora y Agente de Pagos del Fondo.

"**Contrato de Línea de Liquidez**": Significa el contrato de línea de liquidez que suscribirán la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente.

"**Contrato de Préstamo Subordinado**": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000€) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y Emisión de los Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"**Contrato de Reversión**": Significa, conjuntamente, el Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses) y el Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería).

"**Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses)**" o "**Contrato de Cuenta de Intereses**": Significa el contrato de reversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Intereses a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente podrá, en su caso, garantizar una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Intereses.

"**Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería)**": Significa el contrato de reversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad

Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente podrá, en su caso, garantizar una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

"Contrato de Suscripción": Significa el contrato de suscripción de los Bonos entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y (ii) Santander, como Entidad Suscriptoras íntegramente de los Bonos de cada una de las Series.

"Cuenta de Intereses": Significa la cuenta de intereses que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, ha abierto en el Cedente.

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta de tesorería abierta por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, en el Cedente.

"Decreto Ley 1/2015": Significa el Decreto-Ley catalán 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

"Derechos de Crédito": Significa aquellos derechos de cobro derivados de Préstamos y Líneas de Crédito cedidos al Fondo.

"Derechos de Crédito Incobrables": Significa aquellos Préstamos y Líneas de Crédito que por su deterioro cuenten con una provisión media en su conjunto equivalente o superior al 95% de su deuda pendiente.

"Deudores": Significa: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

"Día Hábil": Significa cualquier día que no sea:

- (i) Sábado;
- (ii) Domingo;
- (iii) Festivo según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) Festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

"Día Natural": Significa todos los días del año incluyendo domingos y festivos.

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 22 de noviembre de 2018.

"DP": Deposit Rating.

"Emisión de los Bonos": Significa los 23.100 Bonos emitidos bajo el presente Fondo.

"Emisor": Significa Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 14.

"Entidad Directora": Significa Banco Santander.

"Entidad Suscriptora": Significa Banco Santander.

"Entidades Bancarias Relevantes": Significa los bancos estadounidenses, bancos extranjeros con sucursales o agencias estadounidenses, sociedades holding bancarias, y sus respectivas filiales (*Relevant Banking Entities*, tal y como dicho término se define en la Regulación Volcker).

07/2018



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



E16477386

"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 14, cesión de Activos y Emisión de los Bonos de Titulización.

"ESMA": Significa "European Security and Markets Authority".

"Etiqueta PCS": Significa la etiqueta Prime Collateralised Securities solicitada a Prime Collateralised Securities UK Limited en relación con la Emisión de los Bonos.

"EURIBOR": Significa "Euro Interbank Borrowing Offered Rate".

"European Money Markets Institute": Significa el administrador autorizado e inscrito en el registro de administradores e índices establecido y mantenido por ESMA de conformidad con el Reglamento de Índices, para el índice EURIBOR.

"Excedidos": Significa cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la Fecha de Constitución sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito con un límite igual al 5%.

"Factores de Riesgo": Significa la descripción de los principales factores de riesgo ligados a la Emisión de los Bonos, a los valores y a los Activos que respaldan la Emisión de los Bonos.

"Fecha de Constitución": Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 26 de noviembre de 2018.

"Fecha de Desembolso": Significa el día 28 de noviembre de 2018, hasta las trece horas treinta minutos (13:30 CET).

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 1 de noviembre de 2057 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fechas de Determinación": Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Pago": Significa los días 15 de enero, 15 de abril, 15 de julio y 15 de octubre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fitch": Significa Fitch Ratings España, S.A.U.

"Folleto": Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los Factores de Riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el glosario de definiciones.

"Fondo": Significa Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 14.

"Fondo de Reserva": Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles": Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Intereses, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6(a) del Módulo Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6(b) del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles para Amortización": Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie 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:

- (i) 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 el apartado 4.4.3.3 del Documento de Registro.

"Gastos Ordinarios": Significa, según corresponda, todos los gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento; de la amortización de los Bonos; gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación; gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación en AIAF y el mantenimiento de todo ello; la comisión de la Sociedad Gestora o de la sociedad gestora sustituta y, en general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

"Gastos Extraordinarios": Significa, según corresponda, todos los gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la 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 y las Líneas de Crédito subyacentes a los Activos; la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario; y, en general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

"GESBAN": Significa Gesban Servicios Administrativos Globales, S.L.

"Grupo Santander": Significa el grupo de compañías organizado en torno al Banco Santander conforme a los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

"Iberclear": Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

"Informe de Auditoría de Atributos": Significa el informe sobre la Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que derivan los derechos de crédito emitido por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L. en cumplimiento de lo establecido en el artículo 22 de la Ley 5/2015.

"I.V.A.": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 2/1981": Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

"Ley 27/2014" o **"Impuesto sobre Sociedades"**: Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

"Ley 37/1992" o **"Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido"**: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 2/1994": Significa la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

"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 4/2013": Significa la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

"Ley 11/2015": Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

07/2018



E16477385

"**Ley 5/2015**": Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

"**Ley 14/2015**": Ley catalana 14/2015, de 21 de julio, del Impuesto sobre las Viviendas Vacías.

"**Ley 24/2015**": Significa la Ley catalana 24/2015, de 29 de julio, sobre medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

"**Ley 25/2015**": Significa la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

"**Ley 4/2016**": Significa la Ley catalana 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

"**Ley 4/2018**": Ley 4/2018, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura.

"**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 de Transitoriedad**": Significa la Ley 20/2017, de 8 de septiembre, de transitoriedad jurídica y fundacional de la República.

"**Ley del Referéndum**": Significa la Ley 19/2017, de 6 de septiembre, del Referéndum de Autodeterminación Catalán.

"**Ley Hipotecaria**": Significa la Ley Hipotecaria aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946.

"**Ley de Sociedades de Capital**": Significa el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

"**Línea de Liquidez**": Significa la línea de liquidez de carácter mercantil a la que se refiere el apartado 3.4.3.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que el Cedente otorga a través de la suscripción del Contrato de Línea de Liquidez, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, con la finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen de manera simultánea al Fondo, con carácter diario, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez.

"**Líneas de Crédito**": Significa las líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidas por Banco Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas; y, (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas y pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

"**Liquidación Anticipada**": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 1 de noviembre de 2057 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la Emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"**L.T.V.**": Significa la ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el Valor de Tasación de los inmuebles.

"**Mercado AIAF**": Significa Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros.

"**Módulo Adicional**": Significa el módulo adicional a la Nota de Valores relativa a la Emisión de los Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 22 de noviembre de 2018.

"Momento de Fijación del Tipo": Significa el segundo (2º) Día Hábil según el calendario TARGET 2 (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación del 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 Banco 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 los Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha de 22 de noviembre de 2018 y que forma parte del Folleto.

"Orden de Prelación de Pagos": Significa las reglas de subordinación entre las distintas Series de Bonos.

"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación": Significa las reglas de subordinación para el pago de los Fondos Disponibles en el caso de Liquidación del Fondo.

"Orden EHA/3537/2005": Significa la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

"Parte Ordinaria": Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del 0,65%, calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

"Parte Extraordinaria": Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

"PCS": Significa Prime Collateralised Securities UK Limited.

"Períodos de Determinación": Significa el período comprendido entre dos (2) Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación previa a la primera Fecha de Pago.

"Períodos de Devengo de Interés": Significa cada uno de los períodos en los que se divide la Emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (28 de noviembre de 2018) y la primera Fecha de Pago (15 de abril de 2019).

"Período de Suscripción": Significa el 28 de noviembre de 2018, desde las nueve (9:00) hasta las doce (12:00) horas del mediodía

07/2018



E16477384

(CET), fecha en que la Emisión de los Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.

"PD Regulatoria": Significa la probabilidad de que un Deudor no pueda cumplir con las obligaciones de pago de los Préstamos durante un período de un (1) año como se establece en el artículo 163 de la CRR. Banco Santander, como agente de cálculo de la PD Regulatoria, actualizará la PD Regulatoria de cada Préstamo en los siguientes dos (2) casos: (i) mensualmente, teniendo en cuenta las variables económicas propias que soporta el Deudor; y (ii) anualmente, para que el modelo que respalda el resultado de la PD Regulatoria sea calibrado. La PD Regulatoria será de al menos 0,03% y si el Deudor está en situación de morosidad superior a noventa (90) días será del 100%.

"Política de Concesión de Préstamos": Significa la política de concesión de préstamos del Cedente referida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, que se incorporará asimismo en la Escritura de Constitución.

"Préstamo Subordinado": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000€), a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y Emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Préstamos": Significa, conjuntamente, los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios.

"Préstamo a Sola Firma": Significa cualquier operación de financiación (principalmente préstamos) sin garantías adicionales a las del propio titular.

"Préstamos Hipotecarios": Significa los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria concedidos por Banco Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas y pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

"Préstamos No Hipotecarios": Significa los préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidos por Banco Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas y pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

"Proveedor de Servicios de Administración": Significa Banco Santander (o cualquier otra entidad que le sustituya) en calidad de Proveedor de Servicios de Administración, según sea el caso, el cual lleva a cabo la gestión de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, Préstamos No Hipotecarios o Líneas de Crédito, en este último caso, en virtud de la delegación realizada a su favor por parte de la Sociedad Gestora.

"Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios": Significa Banco Santander, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009 (salvo si fuera sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

"Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito": Significa Banco Santander en virtud de la delegación realizada en su favor por parte de la Sociedad Gestora, entidad responsable de la administración y gestión de los activos agrupados en el Fondo de Titulización, PYMES Santander 13, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 de la Ley 5/2015, salvo si fuera sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta. La citada delegación se realizará mediante el otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo.

- "Proveedor de Servicios de Administración Sustituto"**: Significa la entidad que sustituya al Proveedor de Servicios de Administración en cada momento.
- "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 Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.
- "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 634/2015"**: Significa el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.
- "Real Decreto 878/2015"**: Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta.
- "Real Decreto Legislativo 1/1993" o "Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados"**: Significa el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.
- "Real Decreto Legislativo 6/2004"**: Significa el Real Decreto legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas de empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras.
- "Real Decreto-Ley 6/2012"**: Significa el Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.
- "Real Decreto-Ley 5/2017"**: Significa el Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.
- "Recomendación 2003/361/CE"**: Significa la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares.
- "Reglamento de Índices"**: Significa el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) nº 596/2014.
- "Reglamento del Impuesto sobre Sociedades"**: Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.
- "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.

07/2018



E16477383

"Reglamento Hipotecario": Significa el Reglamento Hipotecario aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947.

"Reglamento 575/2013": Significa el Reglamento 575/2013, de 26 de junio, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 648/2012.

"Regulación Volcker": Significa la Sección 619 de la Ley Dodd-Frank estadounidense y sus correspondientes normas de desarrollo.

"Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

"Saldo Vivo de los Activos" o "Saldo Vivo": Significa, a una fecha, las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos, así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha.

"Saldo Vivo de los Activos Morosos": Significa las cantidades de principal pendiente de vencimiento de los Activos Morosos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos Morosos.

"Saldo Vivo de los Activos No Fallidos": Significa, a una fecha, las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento, de los Activos No Fallidos.

"Santander de Titulización": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

"Scope": Significa Scope Ratings AG.

"Serie": Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la Emisión de los Bonos.

"Serie A": Significa la Serie con un importe nominal total de MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y UN MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.941.500.000€), está constituida por DIECINUEVE MIL CUATROCIENTOS QUINCE (19.415) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

"Serie B": Significa la Serie con un importe nominal total de DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (258.500.000€), está constituida por DOS MIL QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO (2.585) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

"Serie C": Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO DIEZ MILLONES DE EUROS (110.000.000€), está constituida por MIL CIEN (1.100) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

"Series": Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

"Sociedad Gestora": Significa Santander de Titulización o la entidad que la sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación y que en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos, sin perjuicio de la delegación que de dicha administración y gestión haga en favor de Banco Santander.

"TACP": Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

"Tenedor de la Cuenta de Intereses": Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Cuenta de Intereses.

"Tenedor de la Cuenta de Tesorería": Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería.

"Tenedor de la Línea de Liquidez": Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Línea de Liquidez.

"Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores": Significa el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

"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 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(v) de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

"Valor de Tasación": Significa el valor de los inmuebles calculado según los certificados de tasación iniciales de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo, y, en su caso, según las tasaciones posteriores de los inmuebles que han sido objeto de retasación individual, o retasación por metodología estadística, acorde al Anexo IX de la Circular 4/2004, sustituido por el Anexo I de la Circular 4/2016.

E16477382

07/2018



ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz, donde la dejo anotada, que **carece de efectos ejecutivos**. Y a instancia del "FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 14", la expido en ciento treinta y siete folios de papel notarial, serie El, números 6477518 y los ciento treinta y seis anteriores en orden inverso, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el mismo día de su otorgamiento.- DOY FE.-----



Aplicación Arancel, Disposición Adicional 3ª, Ley 8/89 -
Base de cálculo: DECLARADO, Arancel aplicable núms. 2.4.7
Derechos arancelarios: S / MINUTA.-