



MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ en calidad de Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., actuando esta última en nombre y representación del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10 debidamente facultada al efecto

CERTIFICA

Que el Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10 que ha sido remitido a esa Comisión, coincide exactamente y es fiel reflejo del Folleto Informativo de constitución de FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10 que ha sido registrado, en el día de hoy en esa Comisión, cumpliendo con lo establecido en el artículo 5, 3 de la Ley 19/1992, de 7 de julio.

Así mismo, la Sociedad Gestora autoriza la difusión pública de dicho Folleto Informativo a través de la “Web” de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 22 de noviembre de 2011.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10

BONOS DE TITULIZACIÓN 5.640.000.000 €

			Moody's	DBRS
Serie A	3.760.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,75%	Aaa (sf)	AAA(sf)
Serie B	940.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 1,00%	B3(sf)	B(sf)
Serie C	940.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,65%	Ca (sf)	C(sf)

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



ENTIDAD SUSCRIPTORA



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:

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

ÍNDICE

	Página
FACTORES DE RIESGO	7
DOCUMENTO DE REGISTRO.....	14
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	15
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.....	15
1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.	15
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	15
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).....	15
2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.....	15
3. FACTORES DE RIESGO.....	15
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	16
4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.....	16
4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.....	16
4.3 Registro del Emisor.....	16
4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.	16
4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.....	21
4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.....	23
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.	23
5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.	23
5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.....	24
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	25
6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora	25
6.2 Auditoría de Cuentas.....	26
6.3 Actividades Principales.....	26
6.4 Capital Social y Recursos Propios.	38
6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.....	39
6.6 Órganos sociales.....	39
6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6. anterior desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo.	39

6.8	Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).....	40
6.9	Litigios y contenciosos significativos.	40
6.10	Información económica de la Sociedad Gestora.....	40
7.	PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	42
8.	INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	43
8.1	Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.	43
8.2	Información financiera histórica.	43
8.2.bis	Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €	43
8.3	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	43
8.4	Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.	43
9.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.	43
9.1	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	43
9.2	Información procedente de un tercero.	43
10.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.	43
	NOTA DE VALORES.....	45
1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	46
1.1	Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.....	46
1.2	Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.	46
2.	FACTORES DE RIESGO.....	46
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.	46
3.1	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.	46
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.	47
4.1	Importe total de los valores.	47
4.2	Descripción del tipo y la clase de los valores.....	47
4.3	Legislación de los valores.	47
4.4	Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.	48

4.5	Divisa de la emisión.....	48
4.6	Clasificación de los valores según la subordinación.....	48
4.7	Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.	50
4.8	Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.....	50
4.9	Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.	54
4.10	Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo	57
4.11	Representación de los tenedores de los valores.	61
4.12	Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.	61
4.13	Fecha de emisión.	61
4.14	Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.	62
5.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	63
5.1	Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.	63
5.2	Agente de Pagos y Entidades Depositarias.	63
6.	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.	65
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL.	65
7.1	Personas y entidades asesoras en la emisión.....	65
7.2	Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.	66
7.3	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.....	66
7.4	Informaciones aportadas por terceros.	66
7.5	Ratings.	66
	MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES.....	68
1.	VALORES.	68
1.1	Importe de la emisión.	68
1.2	Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.	68
2.	ACTIVOS SUBYACENTES.....	68
2.1	Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.....	68
2.2	Activos que respaldan la emisión de los Bonos.....	68
2.3	Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.....	113
2.4	Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos Activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.....	114

3.	ESTRUCTURA Y TESORERÍA.....	114
3.1	Descripción de la estructura de la operación.....	114
3.2	Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer.....	116
3.3	Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.	116
3.4	Explicación del flujo de fondos, incluyendo:	121
3.5	Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.	144
3.6	Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.	146
3.7	Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.	146
3.8	Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.	156
4.	INFORMACIÓN POST EMISIÓN.....	156
	DEFINICIONES.....	159

El presente documento es un Folleto registrado en la CNMV preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) nº 809/2004 e integrado a su vez por los siguientes documentos:

- 1.- Un documento describiendo los principales factores de riesgo del Fondo, de los Activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo ("Factores de Riesgo").
- 2.- El Documento de Registro elaborado con arreglo al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 5.- Un glosario de definiciones ("**Definiciones**")

FACTORES DE RIESGO

I. Factores de riesgo específicos del Fondo:

(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:

Ante un supuesto de imposibilidad por parte del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 926/1998, es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en el presente Folleto.

El Fondo solo responderá del cumplimiento de sus obligaciones hasta el importe de sus activos.

(ii) Falta de personalidad jurídica del Fondo:

El Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones legalmente previstas con relación al Fondo y de cuyo incumplimiento será responsable frente a los tenedores de los Bonos y el resto de los acreedores ordinarios del Fondo con el límite de su patrimonio.

(iii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

De acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso de acreedores o se revoque su autorización administrativa en los términos y con los requisitos previstos en el apartado 3.7.3 del Módulo Adicional.

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 habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la Amortización Anticipada de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

(iv) Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora:

Los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia por su parte de lo dispuesto en la Escritura de Constitución o en el presente Folleto y en la normativa vigente aplicable.

(v) Aplicabilidad de la Ley Concursal:

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

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

Al objeto de mitigar las consecuencias que a estos efectos podría tener la declaración de concurso del Cedente sobre los derechos del Fondo, en particular, a los efectos de los artículos 1.527 del Código Civil se ha previsto en el apartado 3.3.2 que *“en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Derechos de Crédito pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados*

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

En el supuesto de que el Cedente sea declarado en concurso, el dinero percibido y mantenido por ella por cuenta del Fondo como contraparte de los contratos complementarios por ella suscritos, descritos en los apartados 3.4.2, 3.4.3 y 3.4.4 del Módulo Adicional, con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, podría quedar afecto a resultados del concurso según la interpretación doctrinal mayoritaria de los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal.

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

En virtud de los artículos 10 y 15 de la Ley 2/1981, y de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, la cesión de los Activos al Fondo solo podrá ser rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal por la administración concursal que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

En caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998.

La estructura de la operación de titulización de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora, ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en el presente Folleto, en las cuentas abiertas a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo).

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

(vi) Incumplimiento de contratos por terceros

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, ha suscrito contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios y operaciones financieras en relación con los Activos y con los Bonos. Éstos incluyen el Contrato de Préstamo Subordinado, la Línea de Liquidez, el Contrato de Swap, los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado y el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.

Los titulares de los Bonos podrían verse perjudicados en el caso de que cualquiera de las contrapartes del Fondo en los referidos contratos incumpliera las obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de ellos.

II. Factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión:

(i) Riesgo de impago de los Activos:

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo.

Santander no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Activos. De conformidad con el artículo 348 del Código de Comercio, el Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión y en los términos y condiciones recogidos en el Folleto y en la Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión. El Cedente no garantiza el buen fin de la operación.

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

Los Activos agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente, en los términos previstos en cada uno de los contratos de concesión de los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se derivan los Activos, la parte del capital pendiente de amortizar.

(iii) Responsabilidad:

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites descritos en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional. Con la excepción de estas garantías, no existen otras concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Los Activos agrupados en el Fondo y los derechos que éstos conllevan, constituyen la única fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos, sin perjuicio de la existencia de las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

(iv) Protección limitada:

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

(v) Concentración sectorial:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.k) del Módulo Adicional, de los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución (esto es, el día 24 de noviembre de 2011), los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías:

- “Construcción de Edificios”, con un principal pendiente de 611.084.014,35 euros, que supone un 12,53% del total de la Cartera Preliminar,

- "Comercio al Mayor" con un principal pendiente de 453.114.862,51 euros, que supone un 9,29% del total de la Cartera Preliminar y
- "Actividades Inmobiliarias" con un principal pendiente de 426.458.612,36 euros, que supone un 8,74% del total de la Cartera Preliminar.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre las actividades indicadas en el párrafo anterior podría afectar a los pagos de los Derechos de Crédito que respaldan la Emisión de los Bonos.

(vi) Riesgo de insuficiencia de garantía hipotecaria:

El 50,41% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tiene un ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles ("L.T.V."), superior al 80%, siendo su L.T.V. medio ponderado del 84,27%.

(vii) Riesgo de antigüedad de los Activos:

De los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 88,15% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen una fecha de formalización posterior al 01 de enero de 2011, lo que indica que el período de originación de gran parte de la cartera se ha producido en los doce (12) meses posteriores.

(viii) Riesgo de concentración geográfica:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.1) del Módulo Adicional, las Comunidades Autónomas que representan una mayor concentración del domicilio de los Deudores de la Cartera Preliminar seleccionados para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, las siguientes: Madrid, 29,48%, Cataluña, 20,97% y Andalucía 11,14% representando en su conjunto un 61,58%.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre estas Comunidades Autónomas podría afectar a los pagos de los Préstamos y Líneas de Crédito que respaldan la Emisión de los Bonos.

(ix) Riesgo de Préstamo con periodo de carencia y con amortización de principal a vencimiento:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.o) del Módulo Adicional, un 27,60% del principal pendiente de los Préstamos seleccionados a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución tiene un periodo de carencia de principal que finaliza como máximo el 16 de septiembre de 2.014.

Por su parte, un 21,47% del principal pendiente de los Préstamos seleccionados a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución tiene amortización de principal a vencimiento.

(x) Riesgo de periodicidad en el pago de los principales y/o intereses de los Préstamos y Líneas de Crédito:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.n) del Módulo Adicional, de los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución:

- Un 14,42% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus intereses y/o principal; un 1,19% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad en el pago de sus principales e intereses igual o superior al año, frente al pago de los intereses de los Bonos que se

realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto, un 15,61% del principal pendiente de los Préstamos la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

- Un 0,81% del principal pendiente de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus intereses; un 0,79% del principal pendiente de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad igual o superior al año en el pago sus intereses, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto, un 1,60% del principal pendiente de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

(xi) Riesgo de concentración por Deudor:

Las mayores concentraciones por deudor son, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.b) del Módulo Adicional,:

- La suma del Saldo Vivo de los 2 mayores deudores supone un 6,09% del total de la Cartera Preliminar.
- La suma del Saldo Vivo de los 10 mayores deudores supone un 13,52% del total de la Cartera Preliminar.
- La suma del Saldo Vivo de los 20 mayores deudores supone un 19,11% del total de la Cartera Preliminar.

Dados estos niveles de concentración por Deudor existe la posibilidad de que el incumplimiento de alguno de estos principales Deudores implique un perjuicio grave para el fondo y los bonistas en cuanto a su afectación a la generación de flujos para el pago de la amortización de los Bonos.

(xii) Riesgo de Préstamos y Líneas de Crédito sin garantía específica:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.a) del Módulo Adicional, de la Cartera Preliminar seleccionada a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 62,58% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos y Líneas de Crédito sin garantía específica, es decir, préstamos y líneas de crédito garantizadas únicamente con la responsabilidad patrimonial universal del Deudor.

(xiii) Hipótesis sobre la cartera:

Las hipótesis asumidas en el apartado 4,10 de la Nota de Valores en cuanto a las tasas de amortización anticipada, un porcentaje de morosidad en más de noventa (90) días del 6,30% con recuperación del 50% entre 90 días y 12 meses y un porcentaje de fallidos del 3,45% con una recuperación del 30% al cabo de 12 meses, están basadas en el comportamiento histórico de los derechos de crédito de similares características del Cedente, lo cual no supone que dichas hipótesis no puedan cambiar en el futuro.

(xiv) Riesgo de refinanciación de los Activos.

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. a) del Módulo Adicional, de la Cartera Preliminar seleccionada a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 4,94% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos cuya finalidad es la refinanciación del crédito que el titular tiene con el Banco.

(xiv) Riesgo de excedido de Líneas de Crédito

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. q) del Módulo Adicional, de la Cartera Preliminar seleccionada a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 3,94% del principal pendiente de las Líneas de

Crédito de la Cartera Preliminar están excesadas por encima del 100%, siendo el porcentaje máximo excedido del 104,97%.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Precio

La emisión de Bonos se realiza para ser suscrita por el Cedente, el cual se compromete de forma irrevocable a suscribirla íntegramente en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. El Cedente, una vez suscritos los Bonos, tiene intención de utilizarlos como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

(ii) Liquidez limitada:

La emisión será suscrita por el Cedente. No obstante lo anterior, en el supuesto de que hubiera una futura reactivación del mercado y los Bonos suscritos por éste fueran allí enajenados, no existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimos.

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

Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los tenedores de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad, en el caso de liquidación anticipada del Fondo, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

(iii) Rentabilidad:

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Activos que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable de los tipos de interés nominales. La tasa de amortización anticipada puede estar influenciada por diversos factores geográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, los tipos de interés del mercado, la distribución sectorial de la Cartera Preliminar y, en general, el nivel de actividad económica.

(iv) Intereses de demora:

En ningún caso la existencia de retrasos en el pago de los intereses o en el reembolso de principal a los tenedores de los Bonos dará lugar al devengo de intereses de demora a su favor.

(v) Duración:

El cálculo de la vida media y duración de los Bonos de cada Serie que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto a, entre otras hipótesis, tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Activos que pueden no cumplirse. El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada de los Activos está influido por una variedad de factores económicos y sociales tales como la evolución de los tipos de interés del mercado, la situación económica de los

Deudores y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

(vi) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por las entidades de calificación Moody's Investors Service España, S.A. y DBRS Ratings Limited.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la citada entidad de calificación a la vista de cualquier información que llegue a su conocimiento.

Sus calificaciones, cuyo significado se describe en el apartado 7.5 de la Nota de Valores, no constituyen ni podrán en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que lleven a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

DOCUMENTO DE REGISTRO

El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de noviembre de 2011.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en calidad de Director general de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 18 de octubre de 2011.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

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

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.

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

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

No obstante, durante la vida del Fondo, las cuentas anuales serán auditadas anualmente por los auditores de cuentas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 18 de octubre de 2011 en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de Cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 5.2. del presente Documento de Registro.

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

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico comenzará en la Fecha de Constitución (esto es, el día 24 de noviembre de 2011), y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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

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

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

3. FACTORES DE RIESGO.

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

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

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

El Emisor es un fondo de titulización de activos, 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, y cerrado por el pasivo, carente de personalidad y constituido de acuerdo con el Real Decreto 926/1998 con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por Santander y emitir los Bonos.

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

La denominación del Fondo es "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10".

4.3 Registro del Emisor.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción del Fondo en los registros oficiales de la CNMV en España. El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 22 de noviembre de 2011.

Se hace constar que ni la constitución del Fondo ni la emisión de Bonos con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, haciendo uso de la facultad contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998.

4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.

4.4.1 Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 24 de noviembre de 2011.

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

La Sociedad Gestora garantiza que el contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con el del Folleto y que aquélla coincidirá con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV como consecuencia del registro de este Folleto, sin que en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

4.4.2 Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el día 16 de marzo de 2044 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago

inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos.

4.4.3 Liquidación anticipada del Fondo: Supuestos. Extinción del Fondo. Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.

No obstante lo dispuesto en el apartado 4.4.2 anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- (i) Cuando las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha (el “**Saldo Vivo de los Activos**”) sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería 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 descrito en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional;
- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo requerido por el artículo 5.6 de la Ley 19/1992, aplicable por remisión del artículo 1.2 del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollo legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;
- (iii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.7.3 del Módulo Adicional;
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguna Serie de los Bonos o se prevea que se va a producir;
- (v) En la primera Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo;
- (vi) En el supuesto de que ante un descenso en la calificación crediticia de Santander, no resulte posible por circunstancias

objetivas y razonables la constitución por Santander en el plazo de treinta (30) días naturales de un depósito por un importe igual al saldo disponible de la Línea de Liquidez en ese momento en una entidad que posea una calificación mínima de P-1 para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, una Calificación a largo plazo de DBRS no inferior a A , a los efectos señalados en el apartado 3.4.3.(b) del Módulo Adicional; y

- (vii) 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.
- (viii) En el supuesto de que, de conformidad con los términos señalados en el apartado 3.4.3.(b) del Módulo Adicional que regula el funcionamiento de la Línea de Liquidez de la Entidad Cedente, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al 20% del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de la Serie A y B, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo ya que a partir de ese momento los activos no podrán ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema.

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

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

- (i) por la amortización íntegra de los Activos;
- (ii) por la amortización íntegra de los Bonos, salvo para los supuestos recogidos en el punto (3) posterior;
- (iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3 (3) posterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal, salvo para los supuestos recogidos en el punto (3) posterior; y
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos en la Fecha de Suscripción (esto es, el 28 de noviembre de 2011).

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.

(3) Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en el apartado 4.4.3(1) anterior y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna de o todas las siguientes actuaciones:

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comuniqué 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 de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Activos de entre las mencionadas en el párrafo anterior que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros.

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

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

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado 4.4.3(1) anterior se realizará por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar, (el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor,

cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (a) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el presente Documento de Registro que motivaron su extinción, (b) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (c) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción recogida en el apartado 4.4.3.(2)(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos en la Fecha de Suscripción), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a Iberclear, a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.

Sin perjuicio de todo lo anterior, si durante el proceso de liquidación no se hubiesen recibido ofertas para la enajenación de los inmuebles adjudicados al Fondo durante la vida del mismo, la Sociedad Gestora, previo acuerdo con Santander en su condición de Cedente, podrá llevar a cabo cualquiera de las dos alternativas recogidas a continuación:

- 1) Prorrogar la vida del Fondo hasta que se haya producido la venta del último de los inmuebles adjudicados al Fondo. En dicho caso, la Sociedad Gestora irá destinando los importes recibidos por la enajenación de cada inmueble a la amortización de los Bonos, conforme a lo establecido en el presente Folleto.
- 2) Obtener del Cedente una línea de crédito, que será destinada a la amortización de los Bonos. En consecuencia, la vida del Fondo se

prorrogará hasta que se haya producido la venta del último de los inmuebles adjudicados al Fondo, destinando la Sociedad Gestora los importes recibidos por la enajenación de cada inmueble a la amortización de la línea de crédito otorgada por el Cedente.

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

a) Domicilio del Fondo.

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

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

Ciudad Grupo Santander

Avenida de Cantabria, s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Teléfono: 91.289.32.97

b) Personalidad jurídica del Fondo.

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

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (iv) la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007; (v) el Real Decreto 1310/2005, (vi) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, la Orden EHA/3537/2005 y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización de Activos es el general contenido en el texto refundido de la Ley Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de Julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor

Añadido, en la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007 y en el Real Decreto 926/1998 que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) El Fondo está exento del concepto "*Operaciones Societarias*" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) por su constitución y por cualquier otra operación societaria sujeta a dicha modalidad.
- (ii) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.h del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo, y tributando al tipo general vigente en cada momento, y que, en la actualidad se encuentra fijado en el treinta por ciento (30%).

En este sentido, la norma 13ª de la Circular 2/2009, en su redacción dada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, ambas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, determina los criterios de acuerdo con los que los fondos de titulización deberán efectuar las correspondientes correcciones valorativas por deterioro de valor de los activos financieros. La modificación introducida por la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en el artículo 12.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2009, señala que, reglamentariamente, se establecerán las normas relativas a las circunstancias determinantes de la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos.

En tanto que no se produzca dicho desarrollo reglamentario, la citada Ley 2/2010 ha introducido la Disposición Transitoria trigésimo primera en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, donde se contempla un régimen fiscal transitorio según el cual se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

- (iii) Los rendimientos de capital mobiliario del Fondo se encuentran sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59.K) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, declara no sometidos a retención "*los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los Fondos de Titulización*".
- (iv) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).
- (v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades, sin que existan particularidades para los Fondos de Titulización.
- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18ª de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.15 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

- (vii) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 18 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 de la Ley 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 cumplan los requisitos establecidos en el Artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

En lo que respecta a las garantías, se aplicarán las reglas generales, sin que existan particularidades para los Fondos de Titulización.

- (viii) A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985 de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros. Desde el 1 de enero de 2008, el procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del 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, que deroga el Real Decreto 2281/1998, de 23 de octubre, por el que se desarrollan las disposiciones aplicables a determinadas obligaciones de suministro de información a la Administración Tributaria y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones. El artículo 44 del citado Real Decreto 1065/2007 ha sido modificado en virtud de la aprobación del Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

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

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

El Emisor es un fondo de titulización de activos y, como tal, su principal actividad consiste en adquirir de Santander los Activos y emitir los Bonos. De este modo, a través de la presente operación, se anticipa a Santander el cobro de los Préstamos y de las

Líneas de Crédito, es decir, se hacen líquidos para Santander Activos que no lo eran en el momento de la cesión al Fondo.

Los ingresos por intereses y reembolso de los Préstamos y de las Líneas de Crédito adquiridos percibidos por el Fondo se destinarán trimestralmente, en cada Fecha de Pago, al pago de interés y reembolso de principal de los Bonos emitidos conforme a las condiciones concretas de cada una de las Series en que se divide la emisión de Bonos y al orden de prelación que se establece para los pagos del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, concertará una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y de las Líneas de Crédito y el de los Bonos y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Préstamos y de las Líneas de Crédito y las características financieras de cada una de las Series de Bonos.

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

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y C.I.F. nº A-80481419 y una breve descripción de la misma se recoge en el apartado 6 del Documento de Registro y en el 3.7.2 del Módulo Adicional.

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

- b) BANCO SANTANDER, S.A. (“Santander”) interviene como Cedente de los Activos, como Entidad Suscriptora de los Bonos, como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado, en la Línea de Liquidez, en el Contrato de Swap y en los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado.

En su condición de Entidad Directora, realiza la siguiente función en los términos establecidos por el artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005:

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

BANCO SANTANDER, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), C.I.F. nº A-39000013 y C.N.A.E. 651. Se recoge una breve descripción de la misma en el apartado 3.5 del Módulo Adicional.

Las calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y largo plazo de Santander, asignadas por las agencias de calificación vigentes en la actualidad son:

- Fitch Ratings España, S.A.U.: AA- (largo plazo) con perspectiva negativa (confirmada en octubre de 2011) y F1+ (corto plazo) con perspectiva estable, (confirmada en septiembre de 2011).
- Standard & Poor’s: AA- (largo plazo) (confirmada en octubre de 2011) y A1+ (corto plazo), con perspectiva negativa, (confirmada en septiembre de 2010).

- Moody's: Aa3 (largo plazo) (confirmada en octubre de 2011 y P-1 (corto plazo), con perspectiva negativa, (confirmada en julio de 2009).
 - DBRS: AA (largo plazo) y R-1 (high) (corto plazo), con perspectiva negativa; ambas confirmadas el 19 de agosto de 2011.
- c) MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. ("**Moody's**") interviene como agencia de calificación crediticia calificadoradora de los Bonos.

Moody's es una sociedad anónima española, con domicilio social en Madrid, calle Bárbara de Braganza, 2 y C.I.F. nº A-8044875.

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

- d) DBRS RATINGS LIMITED ("**DBRS**") interviene como agencia de calificación crediticia calificadoradora de los Bonos.

DBRS es una agencia de calificación con domicilio en 1 Minster Court 10th Floor, Mincing Lane, London, EC3R 7AA, United Kingdom. De propiedad y gestión particular, realiza valoraciones independientes en Norteamérica, Europa y Asia. Todas las calificaciones de DBRS están disponibles electrónicamente en Bloomberg y en la página web de la entidad (www.dbrs.com).

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

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

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en España, con CIF: B-59942110, domicilio social en Paseo de Gracia, 111, 08008 Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37673, Folio 30, Sección 8, Hoja 23850.

- f) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la cartera cedible.

Deloitte, S.L. es una firma de auditores con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0692.

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

No se conoce la existencia de ninguna otra relación de propiedad directa o indirecta o de control entre las citadas personas jurídicas que participan en la operación de titulización.

6. **ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.**

6.1 **Órganos sociales de la Sociedad Gestora**

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998, los Fondos de Titulización de Activos carecen de personalidad jurídica propia, encomendándose a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10.

a) Razón y domicilio social.

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199

b) Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, así como datos relativos a las autorizaciones administrativas e inscripción en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada, con la fecha 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 1 de diciembre de 1992. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Asimismo, se halla inscrita en el registro especial de la CNMV, con el número 1.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, el 20 de julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo, con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998. Tal modificación fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.

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

6.2 Auditoría de Cuentas.

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2007, 2008, 2009 y 2010 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

6.3 Actividades Principales.

De acuerdo con las exigencias legales, el artículo segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora establece que: "la sociedad tendrá por objeto exclusivo la constitución, administración y representación legal de Fondos de Titulización Hipotecaria, en los términos del artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y de Fondos de Titulización de Activos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12, punto 1, del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización. Le corresponderá en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los Fondos que administre y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos, así como el desarrollo de las

demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente".

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 30 de septiembre de 2011 es el siguiente:

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH UCI 5	Serie A	24.318.587,70 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.650.000,00 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	26.968.587,70 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	51.794.619,60 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	5.191.999,40 €	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	56.986.619,00 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	380.509.854,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	38.050.987,50 €	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	418.560.841,50 €				
FTH BANESTO 5	Serie A	1.921.644.448,50 €	Euribor 3M + 0.45%	S&P España Fitch	01/03/2011	2.100.000.000,00 €
	Serie B	105.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	2.026.644.448,50 €				
FTH UCI 10	Serie A	171.525.720,80 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	16.023.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	187.548.720,80 €				
FTH UCI 12	Serie A	330.349.086,72	Euribor 3M + 0.15%	S&P España	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	9.000.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	23.800.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	363.149.086,72 €				
TOTAL FTH		3.079.858.304,22 €				5.984.201.867,69 €

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITU CION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA UCI 6	Serie A	53.285.749,22	Euribor 3M + 0.295%	Moody's España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	4.689.146,86				
	Total	57.974.896,08 €				
FTA UCI 7	Serie A	64.930.607,16	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody's España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	4.545.143,56				
	Total	69.475.750,72 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	154.999.507,96	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody's España	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	10.849.965,69				
	Total	165.849.473,65 €				
FTA UCI 8	Serie A	86.202.344,70	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody's España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	5.689.353,78				
	Total	91.891.698,48 €				
FTA HIPOTEBANSA 11	Serie A	257.810.427,28	Euribor 3M + 0.24%	S&P España / Moody's España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	15.468.628,76				
	Total	273.279.056,04 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA UCI 9	Serie A		Euribor 3M + 0.265%	S&P España / Moody's España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
		230.634.729,24				
	Serie B	17.102.680,00	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	3.772.650,52	Euribor 3M + 1.20 %			
Total		251.510.059,76 €				
FTA FTPYME SANTANDER 1	Serie A	0,00	Euribor 3M + 0.25%	Fitch / Moody's España	24/09/2003	1.800.000.000,00 €
	Serie B1(G)	195.107.912,77	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie B2	53.582.194,77	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.90%			
	Serie D	87.300.000,00	Euribor 3M + 1.80%			
	Total		362.990.107,54 €			
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	527.994.724,80	Euribor 3M + 0.18%	S&P España / Moody's España	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	53.400.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00	Euribor 3M + 0.95%			
	Total		684.594.724,80 €			
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	177.273.901,35	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	53.896.460,85	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	81.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Total		429.170.362,20 €			
FTA UCI 11	Serie A	239.247.191,40	Euribor 3M + 0.14%	S&P España	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.75%			
	Total		268.147.191,40 €			
FTA SANTANDER PUBLICO 1	Serie A	403.430.210,40	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody's España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	16.809.592,10	Euribor 3M+ 0.30%			
	Total		420.239.802,50 €			

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER EMPRESAS 1	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.02%	S&P España / Fitch España	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	116.569.548,00	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	80.600.000,00	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	96.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.500.000,00	Euribor 3M + 0.59%			
	Total	463.769.548,00 €				
FTA UCI 14	Serie A	591.030.976,50	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
	Total	663.530.976,50 €				
FTA UCI 15	Serie A	671.013.333,26	Euribor 3M + 0.14%	S&P España / Fitch España	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
	Total	782.013.333,26 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	921.675.298,75	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	51.800.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Total	1.092.775.298,75 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 06	Serie A1	83.071.757,25	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	10/10/2006	1.350.000.000,00 €
	Serie A2	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	10.200.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Total	160.771.757,25 €				
FTA UCI 16	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	987.788.547,60	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
Total	1.129.988.547,60 €					

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España Fitch España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	270.287.715,40 €	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
	Total	328.587.715,40 €				
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	130.932.675,46 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
	Serie B	25.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	61.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00 €	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00 €	Euribor 3M + 1.00%			
	Total	306.732.675,46 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.05%	Fitch España/ Moody's España	14/12/2006	2.900.000.000,00 €
	Serie A2	214.478.218,50	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	84.100.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	62.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	53.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	503.078.218,50 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	322.726.678,22	Euribor 3M + 0,06%	Fitch España/ Moody's España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.151.575.194,00	Euribor 3M + 0,14%			
	Serie A3	314.065.962,00	Euribor 3M + 0,20%			
	Serie B	79.200.000,00	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00	Euribor 3M + 2,10%			
	Serie F	22.400.000,00	Euribor 3M + 0,50%			
	Total	2.037.467.834,22 €				
FTA UCI 17	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	871.741.242,76	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	15.400.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Total	987.941.242,76 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER	Serie B	351.354.558,00	Euribor 3M + 0.28%			
SPAIN AUTO 07-01	Serie C	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	20.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	40.000.000,00				
		489.354.558,00 €				
FTA	Serie A1		Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody's España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	0,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	444.703.500,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	189.653.215,50	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	70.000.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	45.500.000,00				
		952.356.715,50 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1	Serie A	69.556.340,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody's España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
	Total	109.556.340,00 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody's España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
	Total	1.200.000.000,00 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A1		Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
	Serie A2	116.453.585,71	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	507.102.241,28	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	212.984.473,60	Euribor 3M + 0.36%			
	Serie C	20.900.000,00	Euribor 3M + 0.52%			
	Serie D	30.700.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie E	27.100.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	27.100.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
			14.800.000,00 957.140.300,59 €			
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1		Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	0,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	196.997.520,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
			35.000.000,00 336.997.520,00 €			

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A1		Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody's España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	29.702.729,56	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	618.910.553,24	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	218.387.410,57	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	97.400.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	79.700.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	56.600.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	46.000.000,00				
		1.236.900.693,37				€
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 2	Serie B	18.506.694,78	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	58.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	44.900.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	63.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Parte Fija + Parte Variable		
			21.800.000,00			
		236.006.694,78				€
FTA UCI 18	Serie A		Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	1.235.974.354,60	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	38.300.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	21.200.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
	Total	23.000.000,00				
		1.318.474.354,60				€

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS							
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO SERIES	AGENCIA DE POR CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS	
FTA	Serie A	244.633.401,60	Euribor 3M + 0.50%	Moody's	26/03/2008	2.000.000.000,00 €	
SANTANDER EMPRESAS 5	Serie B	140.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%				
	Serie C	100.000.000,00	Euribor 3M + 0,60%				
	Serie D	112.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%				
	Serie E	80.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%				
	Serie F	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%				
	Total		776.633.401,60 €				
FTA	Serie A	108.374.461,00	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	12/05/2008	1.000.000.000,00 €	
SANTANDER FINANCIACIÓN 3	Serie B	49.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%				
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0,80%				
	Serie D	36.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%				
	Serie E	42.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%				
	Serie F	22.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%				
			285.374.461,00 €				
FTA	Serie A	581.868.778,40	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	26/06/2008	2.000.000.000,00 €	
EMPRESAS BANESTO 2	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%				
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%				
		747.868.778,40 €					
FTA	Pagarés	1.655.000.000,00		S&P España Fitch España	27/11/2008	500.000.000,00 €	
SANTANDER 2							

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	237.013.593,18	Euribor 3M + 0.32%	Moody's España	09/02/2009	2.496.900.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 6	Serie B	236.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	177.500.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	130.800.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	219.600.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	221.900.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
			1.223.313.593,18 €			
FTA	Serie A	262.004.955,24	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	16/02/2009	700.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN	Serie B	99.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
09-1	Serie C	37.800.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	35.700.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
		434.904.955,24 €				
FTA	Serie A	280.311.213,75 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	28/05/2009	1.850.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 7	Serie B	185.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	148.000.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	92.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	37.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	370.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.112.811.213,75 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA EMPRESAS BANESTO 5	Serie A	856.964.371,20	Euribor 3M + 0.70%	Moody's España	13/09/2010	1.600.000.000,00 €
	Serie B	96.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%	DBRS		
	Serie C	160.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
		1.112.964.371,20 €				
FTA FINANCIACION 4	Serie A	318.675.332,52	Euribor 3M + 0.50%	Moody's España	29/09/2009	1.500.000.000,00 €
	Serie B	75.000.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie C	75.000.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	60.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
	Serie E	176.200.000,00	Euribor 3M + 3.00%			
	Serie F	195.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		899.875.332,52 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 6	Serie A	809.426.453,85	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España/S&P	20/05/2010	1.050.000.000,00 €
	Serie B	63.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	52.500.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	42.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	21.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	210.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.197.926.453,85 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 8	Serie A	3.697.016.876,85	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España	24/01/2011	6.450.000.000,00 €
	Serie B	1.435.100.000,00	Euribor 3M + 1,75%	DBRS		
		5.132.116.876,85 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.70%		01/07/2010	600.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 2010	Serie B	334.345.065,60	Euribor 3M + 1.20%	Moody's España		
	Serie C	57.000.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	49.500.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
		88.500.000,00				
		529.345.065,60 €				
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.45%	Moody's España	07/04/2011	5.350.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 9	Serie B	2.138.285.672,75	Euribor 3M + 1,75%	DBRS		
	Serie C	1.123.500.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		1.070.000.000,00				
		4.331.785.672,75 €				
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	24/06/2011	1.075.000.000,00 €
SANTANDER FINANCIACION 5	Serie B	697.080.808,80	Euribor 3M + 1,25%	DBRS		
	Serie C	301.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		204.300.000,00				
		1.202.380.808,80 €				
FTA	Serie A		Euribor 3M + 0.65%	Moody's España	22/07/2011	1.800.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 7	Serie B	1.431.979.920,00	Euribor 3M + 1,30%	DBRS		
	Serie C	360.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		359.700.000,00				
		2.151.679.920,00 €				
	TOTAL FTA	41.162.548.352,45 €				79.580.100.010,22 €
TOTAL (FTH+FTA)		44.242.406.656,67 €				85.564.301.877,91 €

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

a) Importe nominal suscrito y desembolsado:

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

b) Clases de acciones:

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

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 19/1992 y en el Real Decreto 926/1998, en relación con el objeto social.

a) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José Antonio Álvarez Álvarez

Consejeros: D. Ignacio Ortega Gavara

D. José Antonio Soler Ramos

Dña. Ana Bolado Valle

D. Marcelo Alejandro Castro Zappa

D. Enrique Silva Bravo

D. Jesús Cepeda Caro

D. Gabriel de Escalante Yanguela

D. Alfonso de Castro González

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

b) Dirección General

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

6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6. anterior desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo.

Las actividades más relevantes, desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora por las personas mencionadas en este apartado, se describen a continuación:

Nombre	Cargo en Banco Santander	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Alfonso de Castro González	Subdirector General Adjunto	Altamira Santander Real Estate, S.A.	Consejero
Marcelo Alejandro Castro	Subdirector General Adjunto	Santander Lease EFC	Consejero
		Holding Mercados, S.A.	Consejero
José Antonio Álvarez Álvarez	Director General	Santander Consumer Finance	Consejero
		Bolsas y Mercados Españoles, S.A.	Consejero
José Antonio Soler Ramos	Subdirector General	Santander Comercial Paper SAU	Presidente
		Santander Perpetual SAU	Presidente
		Santander US Debt SAU	Presidente
		Santander Finance Preferred SAU	Consejero y Presidente
		Santander Issuances SAU	Consejero y Presidente
		Santander International Debt SAU	Consejero y Presidente
		Santander Finance Capital SAU	Presidente
Enrique Silva Bravo	Director General Adjunto	Sociedad Española de Sistemas de Pago, S.A. (Iberpay)	Presidente
		Sercoban	Consejero
		Isban S.A.	Consejero
		Sistema 4B S.A.	Consejero
Jesús Cepeda Caro	Director General Adjunto	Gesban, S.A.	Consejero
		Interbanca (Grupo ABN)	Consejero
Gabriel de Escalante Yanguela	Subdirector General	Redes y Procesos, S.A.	Consejero
		Geoban, S.A.	Consejero

Las personas citadas en este apartado 6.7 no son titulares, directa o indirectamente, de ninguna acción, obligación convertible u otros valores que confieran a su titular un derecho a adquirir acciones de la Sociedad Gestora.

La dirección profesional de todas las personas citadas en este apartado 6.7 es la siguiente:

Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

Ciudad Grupo Santander

Avda. de Cantabria s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

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

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna. Las deudas a largo y a corto plazo que aparecen en el Balance de Situación adjunto corresponden a deudas con Santander por tributar la Sociedad Gestora en régimen de tributación consolidada con el mismo.

6.9 Litigios y contenciosos significativos.

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

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

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

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010, auditadas, y 30 de septiembre de 2011 sin auditar:

Balance de situación a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 y a 30 de septiembre de 2011
(cifras en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/09/2011
INMOVILIZADO:				
Inmovilizaciones inmateriales	1	0	-	-
Inmovilizaciones materiales	23	0	-	-
Total inmovilizado	24	0	-	-
ACTIVO CIRCULANTE:				
Deudores	287	893	381	686
Préstamos a empleados	117	76	64	48
Otros deudores	170	817	317	638
Inversiones financieras temporales	-	-	-	-
Hacienda Pública	-	-	-	-
Tesorería	6.768	7.933	10.311	12.817
Ajustes por periodificación	1.211	1.369	1.146	1.157
Total activo circulante	8.266	10.195	11.838	14.660
TOTAL ACTIVO	8.290	10.195	11.838	14.660

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/09/2011
FONDOS PROPIOS:				
Capital suscrito	902	902	902	902
Reservas	182	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.066	3.238	1.529	2.112
Total fondos propios	2.150	4.322	2.613	3.196
ACREEDORES A LARGO PLAZO:				
Deudas con empresas del Grupo	3.312	3.747	5.052	5.048
	3.312	3.747	5.052	5.048
ACREEDORES A CORTO PLAZO:				
Hacienda Pública	455	151	63	1.627
Otras deudas	80	73	211	13
Deudas con empresas del Grupo	3	13	3.899	3
Ajustes por periodificación	2.291	1.889	-	38
Dividendo a pagar	0	0	-	4.735
Total acreedores a corto plazo	2.828	2.126	4.173	6.416
TOTAL PASIVO	8.290	10.195	11.838	14.660

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 (miles de euros) y a 30 de septiembre de 2011.

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/09/2011
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	10.003	10.827	9.360	7.709
Otros ingresos de explotación	4	32	-	6
Gastos de personal	(1.214)	(1.162)	-1.211	-884
Otros gastos de explotación	(7.591)	(5.075)	-5.965	-3.814
Amortización del inmovilizado	(48)	(24)	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.154	4.598	2.184	3.017
Ingresos financieros	367	28	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	367	28	-	-
Gastos de ejercicios anteriores				
RESULTADO FINANCIERO	367	28	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.521	4.626	2.184	3.017
Impuestos sobre beneficios	(455)	(1.388)	-655	-905
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.066	3.238	1.529	2.112
OPERACIONES INTERRUMPIDAS				
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.066	3.238	1.529	2.112

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.

a) Accionistas de la Sociedad Gestora

La titularidad de las acciones de la Sociedad Gestora está distribuida entre las sociedades que a continuación se relacionan, con indicación de la cuota de participación en el capital social de la Sociedad Gestora que corresponde a cada una de ellas:

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

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

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado

por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

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

8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.

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

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

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

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

No aplicable.

9.2 Información procedente de un tercero.

No aplicable.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

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

- (a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado, la Línea de Liquidez, el Contrato de Swap, los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado y el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.**
- (e) **El Informe de Auditoría de Atributos**, preparado por la firma Deloitte, S.L.
- (f) **La certificación del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Santander**, de su reunión del 31 de octubre de 2011, en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo y **la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora** de su reunión del 18 de octubre de 2011, en las que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por Santander y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.

- (g) **Las cartas de comunicación de las calificaciones provisionales y las cartas de comunicación de las calificaciones definitivas** por parte de Moody's y DBRS.
- (h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**

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

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores salvo los contenidos en los apartados a), d) y h) podrá ser consultada en la CNMV en la calle Miguel Ángel nº 11, de Madrid.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público, en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), en la página web de AIAF (www.aiaf.es) y en la página web de la Sociedad Gestora (www.santanderdetitulizacion.com).

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

NOTA DE VALORES

La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 22 de noviembre de 2011.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en calidad de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 18 de octubre de 2011.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 10 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO.

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

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.

Las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión son las siguientes:

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) BANCO SANTANDER, S.A. interviene como Cedente de los Activos, como Entidad Suscriptora, como Entidad Directora, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado, en la Línea de Liquidez, en el Contrato de Swap y en los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado.
- c) Moody’s Investors Service España, S.A. y DBRS Ratings Limited intervienen como agencias de calificación crediticia calificadoras de los Bonos.
- d) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.
- e) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y y llevará a cabo el Informe de Auditoría de Atributos descrito en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional.

Dichas personas no tienen ningún interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, salvo los descritos específicamente en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

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

4.1 Importe total de los valores.

a) Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de CINCO MIL SEISCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (5.640.000.000 €), representados por cincuenta y seis mil cuatrocientos (56.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos (A, B y C), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de TRES MIL SETECIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (3.760.000.000 €), está constituida por treinta y siete mil seiscientos (37.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y
- **Serie B:** con un importe nominal total de NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (940.000.000 €), está constituida por nueve mil cuatrocientos (9.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie C:** con un importe nominal total de NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (940.000.000 €), está constituida por nueve mil cuatrocientos (9.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

b) Suscripción de la emisión.

La Sociedad Gestora celebrará un Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, por el cual Santander, en su condición de Entidad Suscriptora de los Bonos se compromete a suscribir la totalidad de Bonos emitidos por el Fondo. Por tal compromiso Santander no cobrará comisión alguna.

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

El Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos quedará resuelto en el supuesto de que las Agencias de Calificación no confirmaran en la Fecha de Suscripción las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos y que se recogen en el presente Folleto;

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

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

Los Bonos gozarán de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con rendimiento explícito, quedando sujetos al régimen previsto en la Ley del Mercado de Valores y normativa de desarrollo y se emiten al amparo del Real Decreto 926/1998.

4.3 Legislación de los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, (iii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iv) la Ley del Mercado de Valores, (v) la Orden EHA/3537/2005 y (vi) las demás

disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

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

4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.

Los Bonos estarán representados exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la Emisión de Bonos que se representan por medio de anotaciones en cuenta es la que se incluye en la Escritura de Constitución y en este Folleto.

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

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden los Fondos Disponibles (esto es, 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, la cantidad neta del Swap y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional) a los pagos y retenciones correspondientes, según el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos puede resumirse de la siguiente manera, sin perjuicio del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional:

a) Pago de intereses:

- a.1 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el quinto(5º) lugar en el Orden de Prelación de

Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

- a.3 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificarán en dos partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria.

El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el octavo lugar (8º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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 decimoquinto lugar (15º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el decimotercero lugar (13º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

b) Amortización de principal:

En el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de las Series A y B ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las dos (2) Series:

- b.1 Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.
- b.2 Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie A, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie B, hasta su total amortización.

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6. (b) del Módulo Adicional. 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.

En el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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 establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

Conforme con la legislación vigente, los Bonos detallados en la presente Nota de Valores carecerán para el inversor que los adquiera de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Fondo.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Bonos, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y forma de amortización con que se emitan y que se encuentran recogidos en los apartados 4.8 y 4.9 siguientes.

El servicio financiero de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo será atendido por Santander, en su condición de Agente de Pagos, quien en cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, procederá a efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos en curso en dicho servicio.

Los tenedores de los Bonos no podrán dirigirse contra la Sociedad Gestora salvo en el caso de que ésta incumpla sus obligaciones descritas en el presente Folleto, en la Escritura de Constitución o las previstas legalmente. La Sociedad Gestora es el único representante autorizado del Fondo ante terceras partes y en cualquier procedimiento legal, de acuerdo con la legislación aplicable.

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

Los tenedores de los Bonos no dispondrán de acción alguna contra los Deudores de los Activos que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción.

4.8 Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4.6.a) a.3 anterior en relación con la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C, el rendimiento de los Bonos se determinará, para cada Serie (incluyendo la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C) mediante un tipo de interés variable, conforme a lo dispuesto a continuación:

- a) Todas las Series de Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso (esto es, el 29 de noviembre de 2011) 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 el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional 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.

- b) A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (29 de noviembre de 2011) y la Primera Fecha de Pago (16 de febrero de 2012). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.
- c) El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado éste según se establece en la letra e) siguiente, común a todas las Series de Bonos, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica en la letra d) siguiente, todo ello redondeado a la milésima de un entero más próximo (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). La determinación del Tipo de Interés Nominal se ajustará a las reglas descritas en este apartado. El Momento de Fijación del Tipo de Interés Nominal para cada Período de Devengo de Interés será el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés se determinará en base al Tipo de Interés de Referencia existente a las 11.00 de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución y con sujeción a lo dispuesto en el apartado e) posterior.

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 el apartado 4 del Módulo Adicional.

La Sociedad Gestora comunicará a la CNMV como información adicional el Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés.

- d) El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Período de Devengo de Interés para cada Serie será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia EURIBOR a tres (3) meses o, en su caso, su sustituto (descrito en la letra e) siguiente) y (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación:
- 0,75% para los Bonos de la Serie A;
 - 1,00% para los Bonos de la Serie B;
 - 0,65% para los Bonos de la Serie C.

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

e) El Tipo de Interés de Referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos será el tipo EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone a continuación.

(i) El tipo EURIBOR (Euro Interbank Borrowing Offered Rate) es el tipo de referencia del mercado del dinero para el euro en depósitos a tres (3) meses de vencimiento. El tipo EURIBOR a tres (3) meses será el que resulte de la pantalla REUTERS, página “EURIBOR01” (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio) a las 11.00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente.

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés.

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR) a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las 11.00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación:

- Banco Santander, Sucursal en Londres;
- Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; 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 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 Periodo de Devengo de Interés, y así por Periodos de Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga dicha situación. Para el primer Periodo de Devengo de Interés, será de aplicación el EURIBOR a tres (3) meses disponible inmediatamente antes de las 11:00 horas de la mañana (CET) del Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, calculado y distribuido conforme a lo descrito en el primer párrafo del apartado i) anterior.

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

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

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

- f) El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.
- g) El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 16 de febrero, 16 de mayo, 16 de agosto y 16 de noviembre de cada año, hasta su total amortización, 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 el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

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.

- h) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 16 de febrero de 2012, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 16 de febrero de 2012 (no inclusive).
- i) 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:

$$I = P * R / 100 * d / 360$$

Donde:

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

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

R = Tipo de interés nominal expresado en porcentaje anual.

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en el apartado 4 del Módulo Adicional 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 nueve mil cuatrocientos (9.400) Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto en el apartado 4.6.a)a.3 anterior.

- j) El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera

lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.8.1 Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses.

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, las cantidades que los titulares de los Bonos hubieran dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

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

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal, con aplicación en dicha Fecha de lo dispuesto en los apartados 4.4.3.(2)(iv) y 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

4.8.2 Descripción de cualquier episodio de distorsión del mercado del subyacente.

No aplicable.

4.8.3 Normas de ajuste del subyacente.

No aplicable.

4.8.4 Agente de cálculo.

El Tipo de Interés Nominal para cada Serie de Bonos será calculado por la Sociedad Gestora.

4.9 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.

4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.

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

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

4.9.2 Vencimiento de los Bonos.

El vencimiento de los Bonos de todas las Series se producirá en la Fecha de Pago en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.

4.9.3 Fechas de amortización de los Bonos.

Los Bonos de las Series A y B serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 16 de febrero, 16 de mayo, 16 de agosto y 16 de noviembre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere

un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación.

Los Bonos de la Serie C serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 16 de febrero, 16 de mayo, 16 de agosto y 16 de noviembre 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.

4.9.4 Distribución de los 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 las Series A y B en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito (sin tener en cuenta las amortizaciones totales de las mismas) en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y
- (ii) en función de los Fondos Disponibles existentes en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se definen en el apartado 3.4.6.(a) del Módulo Adicional), excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito (sin tener en cuenta las amortizaciones totales de las mismas), y que incluirá el saldo que se traspase desde la Cuenta de Intereses, en su caso, menos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

Por Cantidad Devengada para Amortización se entenderá, sin distinción entre las Series A y B la diferencia (si fuese positiva) entre:

- a) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y
- b) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha. A los efectos de lo previsto en el presente Folleto, se entenderá por “**Activos No Fallidos**” aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por “**Activos Fallidos**” 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.

Para su mejor entendimiento se detallan dos (2) ejemplos prácticos.

Datos en la Fecha de Constitución:

Bonos: 1.000 Eur

Saldo Vivo de los Activos: 1.000 Eur, compuesto por préstamos (500 eur) y líneas de crédito (500 eur)

Fondo de Reserva (depositado en la Cuenta de Intereses): 200 eur

Ejemplo 1

En la primera Fecha de Determinación estos son los datos:

Bonos: 1.000 Eur

Saldo Vivo de los Activos No fallidos: 800 Eur, compuesto por préstamos (400 eur) y líneas de crédito (400 eur)

Fondo de Reserva: 200 eur

Variaciones a la baja de líneas de crédito: 50 eur

Amortizaciones líneas de crédito: 50 eur

Fondos Disponibles: 200 Eur (Cta tesorería) + 200 eur (Cta Intereses) = 400 eur

Cantidad Devengada para Amortización: 1.000 (Bonos) – 800 (Saldo Vivo de los Activos No fallidos) = 200

Fondos Disponibles para Amortización (según las definiciones), es la menor de:

(i) 200 Eur (Cantidad Devengada para Amortización) – 50 Eur (Variaciones a la baja de líneas de crédito)= 150 Eur

(ii) 400 Eur (Fondos Disponibles) – 50 Eur (Variaciones a la baja de líneas de crédito)= 350 Eur

Por lo tanto, los Fondos Disponibles para Amortización serían en este caso 150 Eur.

Ejemplo 2

En la primera Fecha de Determinación estos son los datos:

Bonos: 1.000 Eur

Saldo Vivo de los Activos No fallidos: 1.050 Eur, compuesto por préstamos (400 eur) y líneas de crédito (650 eur)

Fondo de Reserva: 200 eur

Variaciones a la baja de líneas de crédito: 0 eur

Amortizaciones líneas de crédito: 0 eur

Variaciones al alza de líneas de crédito: 150 eur

Fondos Disponibles: 0 Eur (Cta tesorería) + 200 eur (Cta Intereses) = 200 eur

Cantidad Devengada para Amortización: 1.000 (Bonos) – 1.050 (Saldo Vivo de los Activos No fallidos) = -50

Fondos Disponibles para Amortización: menor de (según las definición):

(i) -50 Eur (Cantidad Devengada para Amortización) – 0 Eur (Variaciones a la baja de líneas de crédito)= -50 Eur

(ii) 200 Eur (Fondos Disponibles) – 0 Eur (Variaciones a la baja de líneas de crédito)= 200 Eur

Por lo tanto los Fondos Disponibles para Amortización serían en este caso 0 Eur (al ser la cantidad negativa)

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 Día Hábil inmediatamente siguiente si ésta no fuese un Día Hábil.

4.9.5 Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.

a) Series A y B:

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

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A se realizará mediante amortizaciones parciales en cada Fecha de Pago, en función de los Fondos Disponibles para Amortización, hasta su total amortización.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 16 de febrero de 2012.

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

Una vez se hayan amortizado los Bonos de la Serie A, la amortización de principal de los Bonos de la Serie B se realizará en cada Fecha de Pago, mediante amortizaciones parciales, en función de los Fondos Disponibles para Amortización, hasta su total amortización.

b) **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.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

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

4.9.6 Amortización Anticipada de la emisión de Bonos.

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en apartado 4.4.3 del Documento de Registro, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.9.7 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 16 de marzo de 2044 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el presente apartado 4.9, proceda a amortizar algunas o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo

La principal característica de los Bonos reside en que su amortización periódica, y por ende, su vida media y duración, depende fundamentalmente de la velocidad con que los Deudores decidan amortizar los Préstamos y las Líneas de Crédito.

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores, están sujetas a cambios continuos y se estiman mediante la utilización de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Préstamos y de las Líneas de Crédito, y por tanto en la vida media y en la duración de los Bonos.

Asimismo, existen otras variables sujetas también a cambios continuos que afectan a la vida media y a la duración de los Bonos. Estas variables y sus hipotéticos valores asumidos en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado son:

- (i) Tipo de interés de los Préstamos y Líneas de Crédito: 5,12% (tipo de interés medio ponderado a fecha de 18 de octubre de octubre de 2011 de la Cartera de Preliminar que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los derechos de crédito seleccionados);
- (ii) Morosidad de los Activos: 6,30% del Saldo Vivo de los Activos con un 50% de recuperación entre 90 días y 12 meses;
- (iii) Fallidos de la cartera de Préstamos y Líneas de Crédito: 3,45% del Saldo Vivo de los Activos con un 30% de recuperación al cabo de 12 meses de su entrada en Fallidos;
- (iv) Fallidos acumulados de la cartera de Préstamos y Líneas de Crédito de 4,83% con una TACP del 3%, 4,65% con TACP del 5% y 4,49% con una TACP del 7%.
- (v) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 29 de noviembre de 2011;
- (vi) Que las TACP (3, 5 y 7%) se mantienen constantes a lo largo de la vida de los Bonos;
- (vii) Que no exista Déficit de Amortización, entendiéndose por tal, en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

Las variables (ii), (iii) y (iv) anteriores que se utilizan en los cuadros que se incluyen más adelante, provienen de la información histórica aportada por el Cedente de carteras con características similares de derechos de crédito concedidos por la División de Banca Comercial y Banca Mayorista Global de Santander a personas jurídicas o empresas no financieras para la financiación de sus actividades económicas o la adquisición de bienes terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

Para la elaboración de los cuadros que se incluyen más adelante se han tenido en cuenta los períodos de carencia de principal de los Activos así como la periodicidad en el pago de sus cuotas.

Por último, la duración de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado se asumen constantes para la Serie A en el 2,207%, y en el 2,457% para la Serie B y en el 2,107% para la Serie C tomando como referencia el 1,457% (EURIBOR a 3 meses del 15 de noviembre de 2011), más un margen del 0,75% para la Serie A, del 1,00% para la Serie B y del 0,65% para la Serie C. Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el margen medio ponderado de la emisión es del 0,78%.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, prevista en el apartado 4.4.3. del Documento de Registro cuando el importe nominal de los Activos de la presente Emisión sea inferior al diez por ciento (10%) del importe nominal de los Activos en la Fecha de Constitución, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes en función de las diferentes TACP (3%, 5% y 7%):

	TACP 3%			TACP 5%			TACP 7%		
	SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	16/08/2014	16/08/2016	16/08/2016	16/08/2014	16/08/2016	16/08/2016	16/05/2014	16/08/2016	16/08/2016
VIDA MEDIA	0,96	4,19	4,72	0,93	4,10	4,72	0,90	4,00	4,72
DURACION	0,71	3,83	4,35	0,70	3,75	4,35	0,67	3,66	4,35
TIR	2,175%	2,492%	2,136%	2,1993%	2,4995%	2,142%	2,1975%	2,498%	2,142%

La Sociedad Gestora manifiesta expresamente que los cuadros del servicio financiero de cada una de las Series que se describen a continuación son meramente teóricos y a efectos ilustrativos.

A continuación se incluye el cuadro del servicio financiero de cada una de las Series, para la TACP del 5%:

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)

T.A.C.P.=5%

	AMORTIZ. SERIE A	INTERES BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	INTERES BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B	AMORTIZ. SERIE C	INTERES BRUTO SERIE C	TOTAL SERIE C
29-nov-11									
16-feb-12	14.745,39	508,84	15.254,23	0,00	566,48	566,48	0,00	485,78	485,78
16-may-12	30.666,43	470,39	31.136,82	0,00	614,25	614,25	0,00	526,75	526,75
16-ago-12	21.094,93	307,88	21.402,82	0,00	627,90	627,90	0,00	538,46	538,46
16-nov-12	4.900,25	188,91	5.089,15	0,00	627,90	627,90	0,00	538,46	538,46
16-feb-13	4.900,80	161,27	5.062,07	0,00	627,90	627,90	0,00	538,46	538,46
16-may-13	4.391,93	129,27	4.521,19	0,00	607,43	607,43	0,00	520,90	520,90
16-ago-13	3.661,23	108,86	3.770,08	0,00	627,90	627,90	0,00	538,46	538,46
16-nov-13	2.956,23	88,21	3.044,44	0,00	627,90	627,90	0,00	538,46	538,46
16-feb-14	3.301,31	71,53	3.372,85	0,00	627,90	627,90	0,00	538,46	538,46
16-may-14	5.986,76	51,19	6.037,94	0,00	607,43	607,43	0,00	520,90	520,90
16-ago-14	3.394,74	19,15	3.413,88	11.764,51	616,82	12.381,33	0,00	538,46	538,46
16-nov-14	0,00	0,00	0,00	9.312,13	554,03	9.866,16	0,00	538,46	538,46
16-feb-15	0,00	0,00	0,00	8.182,58	495,56	8.678,14	0,00	538,46	538,46
16-may-15	0,00	0,00	0,00	6.953,05	429,70	7.382,75	0,00	520,90	520,90
16-ago-15	0,00	0,00	0,00	6.770,79	400,52	7.171,31	0,00	538,46	538,46
16-nov-15	0,00	0,00	0,00	6.416,74	358,01	6.774,75	0,00	538,46	538,46
16-feb-16	0,00	0,00	0,00	6.645,09	317,72	6.962,80	0,00	538,46	538,46
16-may-16	0,00	0,00	0,00	43.955,11	269,99	44.225,10	100.000,00	526,75	100.526,75
	100.000,00	2.105,48	102.105,48	100.000,00	9.605,33	109.605,33	100.000,00	9.563,44	109.563,44

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

Para los Bonos de titulización no se constituirá un Sindicato de Tenedores de Bonos.

En los términos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998, corresponde 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 con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

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

Las resoluciones acuerdos y autorizaciones por los que se procede a la realización de la presente emisión de Bonos, son los que se enuncian a continuación:

- a) Acuerdos societarios:
 - a.1 Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Cedente de fecha de 31 de octubre de 2011 en cuya virtud se autoriza la cesión de los Activos al Fondo y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca para su suscripción por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo.
 - a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 18 de octubre de 2011 en cuya virtud se acordó la constitución del Fondo, la adquisición de los activos del Cedente y la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 22 de noviembre de 2011.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 24 de noviembre de 2011 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes de la Fecha de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos, que será la Fecha de Constitución, será el 24 de noviembre de 2011.

4.13.1 Efectos de la suscripción para los titulares de los Bonos.

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

4.13.2 Colectivo de potenciales inversores.

No existirá actividad de colocación de los Bonos en el mercado, ya que Santander se compromete de forma irrevocable a suscribirla íntegramente en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, de modo que el cien por cien (100%) de la emisión de los Bonos será suscrita por Santander.

Una vez suscritos los Bonos, Santander tiene intención de utilizarlos como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la emisión será suscrita íntegramente por Santander y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la

Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

Una vez que la emisión haya sido íntegramente suscrita por Santander y los Bonos sean admitidos a negociación en AIAF, los Bonos podrán adquirirse libremente a través de dicho mercado de acuerdo con sus propias normas de contratación.

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

4.13.3 Fecha de Suscripción.

La Fecha de Suscripción de los Bonos será el día 28 de noviembre de 2011, a partir de las doce (12:00) horas del mediodía.

4.13.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción.

No aplicable

4.13.5 Colocación y adjudicación de los Bonos.

No aplicable.

4.13.6 Forma y Fecha de Desembolso.

La Fecha de Desembolso será el 29 de noviembre de 2011.

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

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

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

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

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

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

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

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

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

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público mediante la inclusión de un anuncio en un periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho.

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

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

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

a) Agente de Pagos:

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, designa a Santander, que acepta, como Agente de Pagos para realizar el servicio financiero de la emisión de los Bonos. Las obligaciones asumidas por Santander, en su condición de Agente de Pagos, en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos son las siguientes:

- **Desembolso de la emisión.**

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

- **Comunicación del Tipo de Referencia EURIBOR.**

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

- **Pagos con cargo al Fondo.**

En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, el Agente de Pagos procederá a efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos en curso en dicho servicio.

Si en una Fecha de Pago no hubiera Fondos Disponibles para Amortización en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, el Agente de Pagos no estará obligado a realizar pago alguno.

- **Gastos e impuestos**

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta del Agente de Pagos o del agente de pagos sustitutivo.

- **Obligaciones en caso de descenso de la calificación**

Criterios de Moody's Investors Service España, S.A.

En el supuesto de que la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Agente de Pagos otorgada por Moody's fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, o no estuviese calificada, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación, y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos:

(i) Obtener un aval a primer requerimiento, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Agente de Pagos de sus obligaciones, de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos.

(ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

Criterios de DBRS Ratings Limited

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

i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con Calificación de DBRS no inferior a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos.

ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con Calificación de DBRS no inferior a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

Asimismo, el Agente de Pagos podrá dar por terminado el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos previa notificación a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de dos meses, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, y siempre que (i) otra entidad de características financieras similares al Agente de

Pagos y con una calificación crediticia al menos igual a A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo según DRBS, y P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody’s, aceptada por la Sociedad Gestora, sustituya a éste en las funciones asumidas en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos y (ii) se comunique a la CNMV y a las Agencias de Calificación. En caso de sustitución motivada por la renuncia del sustituido, todos los costes derivados del proceso de sustitución serán soportados por este último, así como cualquier comisión del nuevo Agente de Pagos.

El Agente de Pagos se compromete a poner en conocimiento de la Sociedad Gestora cualquier rebaja o retirada de su calificación crediticia otorgada por las Agencias de Calificación, tan pronto como tenga conocimiento de dichos supuestos. En el caso de que tenga lugar la sustitución del Agente de Pagos, los gastos derivados de dicha sustitución correrán a cargo del Agente de Pagos sustituido.

b) Entidades depositarias:

No aplicable

6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.

Los gastos previstos son los siguientes:

	Euros
a) Gastos de constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización):	51.997,55.-€
Tasas AIAF:	61.596,00.-€
Tasas Iberclear:	3.540,00.-€
Otros (Agencias de Calificación, asesoramiento legal, notaría y auditoría)	654.866,45.-€
Subtotal:	772.000,00.-€
b) Gastos de emisión:	
Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora	90.000,00.-€
Subtotal:	862.000,00.-€
TOTAL GENERAL	862.000,00.-€

La Sociedad Gestora cobrará una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), 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.

Los gastos de constitución y emisión recogidos serán satisfechos con cargo al Préstamo Subordinado descrito en el apartado 3.4.3.a) del Módulo Adicional.

Los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación del Fondo serán a cargo de éste.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.

a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., interviene como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

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

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

No aplicable.

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

Los Préstamos y Líneas de Crédito serán objeto de auditoría por Deloitte mediante el Informe de Auditoría de Atributos descrito en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional. Asimismo, Deloitte ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de Santander correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados.

7.4 Informaciones aportadas por terceros.

Dentro de sus labores de comprobación de la información contenida en el presente Folleto, la Sociedad Gestora ha recibido confirmación por parte del Cedente sobre la veracidad de las características del Cedente y de los Activos, que se reproducen en el apartado 2.2.8. del Módulo Adicional, así como del resto de información sobre el Cedente y los Activos que se contienen en el presente Folleto. En la Escritura de Constitución del Fondo el Cedente reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la Fecha de Constitución.

La Sociedad Gestora confirma que la información procedente del Cedente de los Activos y de sí misma, se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información facilitada por dicha entidad, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa, ni este Folleto omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

7.5 Ratings.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas las siguientes calificaciones provisionales ("*ratings*") por las Agencias de Calificación:

<i>Series de Bonos</i>	<i>Moody's</i>	<i>DBRS</i>
Serie A	Aaa (sf)	AAA (sf)
Serie B	B3 (sf)	B (sf)
Serie C	Ca (sf)	C (sf)

Consideraciones sobre las calificaciones:

En opinión de Moody's, la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal de la operación, para las Series A y B, y el pago de intereses y de principal con anterioridad o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo para la Serie C. Las calificaciones de Moody's sólo miden los riesgos de crédito inherentes a la operación. Las calificaciones de Moody's no miden otro tipo de riesgos, que puedan tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores.

En opinión de DBRS, la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago puntual del principal en cada Fecha de Pago, y en cualquier caso en la Fecha de Vencimiento Legal de la operación respecto a la Serie A, respecto de la Serie B y respecto de la Serie C el último pago de intereses y el último pago del principal en la Fecha de Vencimiento Legal.

Las calificaciones asignadas a cada una de las Series de Bonos por DBRS constituyen una opinión respecto de los Bonos mencionados acerca del pago puntual de intereses y el pago del principal antes o en la Fecha Final, de conformidad con los documentos de la operación.

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

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

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

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

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

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

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

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

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente vienen desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010 y han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

1. VALORES.

1.1 Importe de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a CUATRO MIL SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (4.700.000.000 €).

La Sociedad Gestora estima, con la información facilitada por el Cedente, relativa a la tasa de amortización y a la mora de los Préstamos y de las Líneas de Crédito, que el Saldo Vivo de los Activos a la fecha de registro del presente Folleto es suficiente para constituir el Fondo con el activo inicial previsto en el párrafo anterior.

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

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES.

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

De conformidad con la información suministrada por el Cedente, la Sociedad Gestora confirma que los flujos de principal, de intereses y de cualesquiera otras cantidades generadas por los Activos permiten, conforme a sus características contractuales, hacer frente a los pagos debidos y pagaderos a los Bonos.

No obstante, para cubrir posibles incumplimientos de pago por parte de los Deudores, se han previsto una serie de operaciones de mejora crediticia que mitigan el riesgo de impago, tanto de principal como de interés de los Bonos y que se encuentran descritas en el apartado 3.4.2 del presente Módulo Adicional. En situaciones excepcionales dichas operaciones de mejora podrían ser insuficientes.

No todos los Bonos tienen el mismo riesgo de impago, lo cual se refleja en las distintas calificaciones crediticias asignadas a las distintas series de Bonos y que se detallan en el apartado 7.5 de la Nota de Valores.

Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo o cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir, la Sociedad Gestora podrá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la consecuente Amortización Anticipada de la emisión de los Bonos en los términos que prevé el apartado 4.4.3. del Documento de Registro.

2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos.

Los derechos de crédito a agrupar en el activo del Fondo derivan de préstamos y de disposiciones de líneas de crédito, que servirán para respaldar la presente emisión de Bonos.

Los préstamos se agrupan en dos tipos, dependiendo del tipo de garantía: préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") y préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos No Hipotecarios**" y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los "**Préstamos**") concedidos por Santander a personas jurídicas residentes en España, (excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y préstamos sindicados),

para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

Las características principales de los Préstamos agrupados en la cartera Preliminar se describen más adelante, en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional

Por su parte, 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 (en adelante, las **“Líneas de Crédito”**) concedidas por Santander a personas jurídicas residentes en España, (excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y préstamos sindicados), para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo.

A continuación se detallan las principales características de las Líneas de Crédito contenidas en la Cartera Preliminar que, igualmente se recogen más adelante en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional: tienen una antigüedad media ponderada de 6,83 meses, si bien el vencimiento medio ponderado es de 0,88 años; están dispuestas en un 56,66 % de sus importes límites y el 3,94% de los saldos dispuesto de las Líneas de Crédito están excedidas con respecto a sus importes límites (ver cuadro 2.2.2 q). Estos excedidos de las Líneas de Crédito cuyas características se detallan más adelante, serán asimismo objeto de cesión al Fondo, sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3.3.2 (i) siguiente.

Las líneas de Crédito de la Cartera Preliminar pueden provenir de renovaciones o de su formalización original.

Las Líneas de Crédito no se entienden renovadas automáticamente en su fecha de vencimiento.

Las Líneas de Crédito entrarán en mora, si llegada su fecha de vencimiento el deudor no abona el saldo dispuesto en dicha fecha, o en el caso de los excedidos, si llegado el plazo autorizado por el Banco para regularizar (abonar el importe excedido) dicha regularización no se produce.

Las Líneas de Crédito no tienen periodicidad de amortización de principal, pero si hay periodicidad de liquidación de intereses, habiendo un porcentaje del 0,37% del Saldo Vivo de los Créditos de la Cartera Preliminar que liquidan intereses a vencimiento.

En relación con los intereses devengados por las Líneas de Crédito, éstos se capitalizarán de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, incrementando el importe dispuesto y devengando, a su vez, nuevos réditos al tipo de interés que corresponda aplicar según lo previsto en los correspondientes contratos de crédito.

En el mismo momento que se liquidan los intereses sobre las propias Líneas de Crédito, el Banco está recibiendo (cobrando) ese importe, con cargo a las mismas Líneas de Crédito. El cargo sobre las Líneas de Crédito implica el cobro de los intereses por parte del Banco y su abono al Fondo en la Cuenta de Intereses. A su vez, estos intereses de las Líneas de Crédito producen un incremento en el saldo dispuesto en dichas Líneas de Crédito.

Con respecto a los excedidos de las Líneas de Crédito, éstos pueden originarse de dos formas: i) por las disposiciones adicionales realizadas por los Deudores en las Líneas de Crédito una vez superado el límite máximo disponible de las mismas y ii). cuando se exceda el límite máximo disponible de las Líneas de Crédito como consecuencia de la capitalización de intereses de las mismas descrita en los párrafos anteriores. En este supuesto, el excedido está amparado por la póliza de crédito inicial suscrita entre el Banco y el Deudor de modo que no necesita autorización por ningún órgano del Banco. En todo caso, el deudor deberá regularizar el excedido en los términos exigidos por el Banco en su política de concesión de préstamos y líneas de crédito recogida en el Módulo Adicional de este Folleto.

En el supuesto de que el excedido no esté amparado por la póliza de crédito correspondiente y se encuentre dentro del apartado i) anterior, los criterios que aplica el Banco son los siguientes:

1.) Autorización por el órgano competente: Cualquier excedido sobre el límite debe estar **debidamente autorizado por el órgano competente**, es decir, por la Comisión de Préstamos a quien corresponda en virtud de las facultades que tuviera conferidas por la Comisión Delegada de Riesgos (las Oficinas, la Comisión de Préstamos de la Territorial, la Comisión de Préstamos del Área de Riesgos y la propia Comisión Delegada de Riesgos) facultades que se atribuyen a cada uno de los órganos por razón del importe, plazo y garantías otorgadas para cada acreditado y/o firma grupo. A estos efectos, como regla general, el órgano competente no autoriza al Deudor un excedido en la medida que el excedido anterior no haya sido regularizado.

2.) Autorización en base a la calidad crediticia del deudor: En la decisión de conceder un excedido sobre una línea de crédito se valora la **calidad crediticia del cliente** con los siguientes requisitos: rating superior a cinco, (o scoring aprobado para caso de riesgos de particulares) calificación del riesgo en situación normal, mostrada capacidad de reembolso suficiente para cubrir el exceso en el plazo concedido y garantías/solvencia adecuada.

3.) Alarmas internas: En situación de excedido, las alarmas son de carácter interno y aparecen en un **sistema informático, denominado GSI o “Gestión de Situaciones Irregulares”** al que tienen acceso las oficinas y los servicios centrales a nivel de riesgo y recuperaciones. Según se tiene establecido en las circulares internas del Banco, las Oficinas y analistas de riesgos, deben de revisar a diario estos listados con objeto de gestionar la regularización de estas posiciones.

4.) Documentación del excedido: El excedido se documenta mediante la tramitación de una nueva propuesta de riesgos que deberá ser aprobada por el órgano competente y no mediante suscripción de una nueva póliza.

Los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Líneas de Crédito anteriormente referidos serán referidos conjuntamente como los **“Activos”**.

Exclusivamente los Activos derivados de los Préstamos y, en su caso, de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito serán objeto de cesión al Fondo. Por ello, las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladarán diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez, de manera que los saldos efectivamente dispuestos de las Líneas de Crédito en todo momento sean cedidos al Fondo, todo ello en los términos que se detallan en el apartado 3.4.3.b siguiente del presente Módulo Adicional.

La cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios tendrá lugar mediante la emisión de Certificados de Transmisión Hipoteca mientras que la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito se realizará directamente en la Escritura de Constitución y, en relación con las disposiciones al alza de las Líneas de Crédito, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez, tal y como se señala en el apartado 3.4.3. b del presente Módulo Adicional.

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

Los Activos se rigen por la ley española.

2.2.2 Descripción de las características generales de los deudores y del entorno económico, así como datos estadísticos globales referidos a los activos que van a ser titulizados.

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por derechos de crédito derivados de Préstamos No Hipotecarios, Líneas de Crédito y por Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, que integran la Cartera Preliminar.

Informe de Auditoría de Atributos

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, la cartera preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que derivan los Derechos de Crédito ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por Deloitte (el “**Informe de Auditoría de Atributos**”). Dicha auditoría versará sobre la verificación de los atributos siguientes:

- Naturaleza del deudor cedido
- Identificación del deudor cedido
- Transmisión de los activos
- Fecha de formalización
- Fecha de vencimiento
- Importe inicial del préstamo o última renovación de la línea de crédito
- Saldo actual/dispuesto del préstamo o línea de crédito
- Tipo de interés
- Diferencial del tipo de interés
- Tipo de interés aplicado
- Retrasos en el pago
- Finalidad
- Titularidad
- Formalización
- Periodicidad de los pagos
- Situación Concursal
- Política de concesión de riesgos
- Préstamos o líneas de crédito a promotores o leasing

Todos los atributos enumerados con anterioridad también han sido auditados para los veinte mayores deudores.

Adicionalmente, para los Préstamos Hipotecarios:

- Garantía real
- Clasificación de la garantía
- Formalización de la garantía hipotecaria
- Inscripción de la garantía hipotecaria

- Dirección de la propiedad hipotecada y/o finca registral
- Tasación
- Valor de tasación
- Relación “Saldo Actual del Préstamo/Valor de Tasación”

Adicionalmente, para las Líneas de Crédito:

- Relación “Saldo Dispuesto de la Línea de Crédito/Importe Límite”

La Cartera Preliminar de la que se extraerán los Activos está compuesta 19.028 Préstamos y 9.614 Líneas de Crédito cuyo principal pendiente de vencer, a 18 de octubre de 2011, ascendía a un importe de 4.877.554.584,94 euros.

Los siguientes cuadros estratificados muestran la distribución de los Activos según diversos criterios:

a) Distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito atendiendo al tipo de garantía y al tipo de activo.

En cuanto a la composición de la Cartera Preliminar, cabe destacar lo siguiente:

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE ACTIVO				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(en euros)	%	Número	%
Préstamos sin garantía hipotecaria	2.279.678.403,00	46,74%	18.706	65,31%
Préstamos con garantía hipotecaria	282.711.846,57	5,80%	322	1,12%
Líneas de Crédito	2.315.164.335,37	47,47%	9.614	33,56%
TOTALES	4.877.544.584,94	100%	28.642	100%

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(en euros)	%	Número	%
Derechos de Crédito No Hipotecarios sin garantía específica	3.052.321.850,00	62,58%	24.715	86,32%
Derechos de Crédito No Hipotecarios con garantía personal (aval) y en su caso, garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	1.542.520.888,37	31,62%	3.595	12,55%
Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria)	282.711.846,57	5,80%	322	1,13%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.642	100,00%

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE BIEN				
Tipo Bien	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(en euros)	%	Nº	%
EDIFICIO INDUSTRIAL	6.936.929,83	2,45%	10	3,11%
FINCA RUSTICA	23.126.481,57	8,18%	19	5,90%
GARAJE APARCAMIENTO	22.270.598,74	7,88%	30	9,32%
LOCAL COMERCIAL	40.227.335,53	14,23%	48	14,91%
NAVE INDUSTRIAL	23.472.512,13	8,30%	32	9,94%
OFICINAS	7.873.954,33	2,79%	8	2,48%
OTROS	15.624.912,26	5,13%	11	3,42%
VIVIENDA TERMINADA	79.738.607,39	28,20%	124	38,51%
SOLAR	63.440.514,79	22,44%	40	12,42%
TOTALES	282.711.846,57	100%	322	100%

Las Líneas de Crédito mencionadas en el cuadro anterior incluyen los importes derivados de los excedidos y los intereses capitalizados.

Un 5,80 % del saldo vivo de la Cartera Preliminar tiene garantía hipotecaria, siendo su L.T.V. medio del 84,27% , y un 94,20% del total de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito sin garantía específica.

Todos los Préstamos No Hipotecarios y las Líneas de Crédito están garantizados con el patrimonio del Deudor, aunque a efectos de la clasificación de la garantía se consideran como “sin garantía específica”.

Adicionalmente, algunos Préstamos No Hipotecarios y las Líneas de Crédito están garantizados con garantía personal, incluidos avales, esto es, están garantizados con los bienes de terceras personas distintas del Deudor (avalistas) y en los supuestos en los que existe otra garantía real distinta de la hipoteca porque la garantía personal anteriormente citada resulta insuficiente, la misma incluye, entre otros, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes (siempre que dicha inscripción fuese preceptiva).

No se pueden garantizar las proporciones definitivas de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito que resultarán finalmente cedidos al Fondo.

b) Información sobre el número de Deudores (Grupo) seleccionados y su distribución.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los veinte (20) mayores Grupo Deudores con mayor peso de la Cartera Preliminar a 18 de octubre de 2011.

CLASIFICACIÓN POR MAYORES GRUPO DEUDORES				
Grupo Deudors	Principal pendiente (€)	%	Tipo de Activo	Actividad
1	197.122.681,34	4,04%	Credito	INGENIERIA CIVIL
2	100.000.000,00	2,05%	Préstamo personal	TRANSPORTE TERRESTRE
3	72.791.588,71	1,49%	Credito	AUTOMOCION, ACERO Y ENERGIAS RENOVABLES
4	47.723.622,01	0,98%	Credito	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
5	47.094.803,80	0,97%	Credito	INGENIERIA CIVIL
6	45.000.000,00	0,92%	Préstamo personal	SERVICIOS FINANCIEROS
7	39.836.185,44	0,82%	Credito	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
8	39.266.966,45	0,81%	Credito	FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS
9	36.327.811,94	0,74%	Credito	SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA
10	34.044.124,48	0,70%	Credito	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
11	32.820.973,65	0,67%	Credito	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
12	31.852.229,28	0,65%	Préstamo personal	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
13	29.996.129,74	0,61%	Credito	SERVICIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA
14	29.706.907,87	0,61%	Credito	INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION
15	28.000.000,00	0,57%	Credito	SERVICIOS FINANCIEROS
16	25.000.000,00	0,51%	Préstamo personal	FABRICACION DE PRODUCTOS INFORMATICOS
17	23.878.345,01	0,49%	Credito	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
18	23.871.917,07	0,49%	Préstamo personal	INDUSTRIA DE LA ALIMENTACIÓN
19	23.857.733,15	0,49%	Préstamo personal	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
20	23.829.280,55	0,49%	Préstamo hipotecario	ALMACENAMIENTO Y ACTIVIDADES ANEXAS AL TRANSPORTE
Resto	3.945.533.284,41	80,89%		
TOTALES	4.877.554.584,9	100%		

El mayor grupo deudor es GRUPO ACS, cuyo CIF es A15139314, con domicilio social en Madrid, cuya actividad es construcción, servicios, concesiones y telecomunicaciones.

El segundo grupo deudor es Renfe Operadora Madrid, cuyo CIF es Q2801659J, con domicilio social en Madrid, cuya actividad es el transporte terrestre.

El tercer grupo deudor es Corporación Gestamp, cuyo CIF es B79296224, con domicilio social en Madrid, cuya actividad es la automoción, el acero y las energías renovables.

La suma de los 2 mayores “grupo deudor” supone un 6,09% del principal pendiente de la Cartera Preliminar.

La suma de los 10 mayores “grupo deudor” supone un 13,52% del principal pendiente de la Cartera Preliminar.

La suma de los 20 mayores “grupo deudor” supone un 19,11% del principal pendiente de la Cartera Preliminar.

Este desglose de Deudores se ha hecho en base a la definición de Grupo contenida en el artículo 4 de la Ley de Mercado de Valores.

c) Distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito atendiendo al tipo de Deudor.

Atendiendo al tipo de Deudor, la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar a 18 de octubre de 2011 es la siguiente:

Deudor	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Microempresas	834.228,26	17,10%	18.074	63,10%
PYMES	2.369.634,57	48,58%	9.528	33,55%
Empresas	170.723,63	3,49%	313	1,09%
Grandes Empresas	1.502.968,12	30,83%	727	2,25%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.642	100,00%

Tipo Deudor	Volumen de facturación
Microempresas	Facturación <= 2 MM euros
PYMES Y Empresas	Facturación 2-500 MM euros
Grandes Empresas	Facturación > 50.000 MM euros

Dichos Préstamos y Líneas de Crédito han sido concedidos por Santander y la siguiente clasificación es en base al criterio seguido por la misma, en función del volumen de facturación anual de la siguiente manera:

d) Distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito por su finalidad

El siguiente cuadro muestra, a 18 de octubre de 2011, la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito por su finalidad:

CLASIFICACIÓN POR FINALIDAD DE LOS PRESTAMOS Y LINEAS DE CRÉDITO				
Descripción de la finalidad	Principal Pendiente		Préstamos	
	(en euros)	%	Nº.	%
Adquisición de Inmuebles	50.771.749,16	1,04%	137	0,48%
Adquisición fincas rustica, urbanas, terrenos y solares	57.165.331,73	1,17%	70	0,24%
Adquisición maquinaria y utillajes	163.128.403,64	3,34%	1.267	4,42%
Construcción de inmuebles	53.559.988,75	1,10%	45	0,16%
Financiación de sus actividades empresariales	2.662.449.273,12 1.439.751.354,08	54,58%	17.019	59,42%
Financiación de circulante		29,52%	5.902	20,61%
Mejora de instalaciones	209.712.762,73	4,30%	1481	5,17%
Refinanciación	241.015.721,73	4,94%	2.721	9,50%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.642	100,00%

Se considera "Financiación de sus actividades empresariales": Entre otros conceptos, la financiación de mercaderías, materias primas, adquisición de ganado, financiación de procesos de fabricación, financiación de importación y exportación de bienes y servicios, compra de equipos informáticos, compra de vehículos y financiación de stock.

Los Activos cuya finalidad es la refinanciación corresponden a préstamos o Líneas de Crédito que el Banco concede a sus clientes para la reunificación de las deudas que el deudor tiene con el Banco, sin que ninguno de ellos se encuentre en situaciones de morosidad.

Valores máximo, mínimo y medio de los principales pendientes de los Préstamos y Líneas de Crédito.

El siguiente cuadro muestra la distribución (i) por principal pendiente de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar y (ii) en el caso de Líneas de Crédito, sus importes dispuestos, todo ello a 18 de octubre de 2011.

CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRESTAMOS					
Desde	Hasta	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
		en euros	%	Nº	%
198,45	249.999,99	877.164.522,10	34,23%	17.572	92,35%
250.000	499.999,99	275.433.240,48	10,75%	773	4,06%
500.000	749.999,99	140.501.107,37	5,48%	225	1,18%
750.000	999.999,99	268.162.125,15	10,47%	260	1,37%
2.000.000	2.999.999,99	174.023.831,79	6,79%	93	0,49%
3.000.000	3.999.999,99	96.352.180,84	3,76%	33	0,17%
4.000.000	4.999.999,99	59.630.725,84	2,33%	15	0,08%
5.000.000	5.999.999,99	69.317.870,39	2,71%	14	0,07%
6.000.000	6.999.999,99	36.220.500,58	1,41%	6	0,03%
7.000.000	7.999.999,99	47.772.712,07	1,86%	7	0,04%
8.000.000	8.999.999,99	55.449.047,48	2,16%	7	0,04%
9.000.000	9.999.999,99	27.604.853,29	1,08%	3	0,02%
10.000.000	10.999.999,00	50.000.000,00	1,95%	5	0,03%
11.000.000	11.999.999,99	10.536.842,00	0,41%	1	0,01%
13.000.000	13.999.999,99	13.271.681,58	0,52%	1	0,01%
14.000.000	14.999.999,99	14.275.135,22	0,56%	1	0,01%
15.000.000	15.999.999,99	29.789.758,63	1,16%	2	0,01%
18.000.000	18.999.999,99	36.202.604,93	1,41%	2	0,01%
20.000.000	20.999.999,99	60.000.000,00	2,34%	3	0,02%
24.000.000	24.999.999,99	23.829.280,55	0,93%	1	0,01%
25.000.000	25.999.999,99	25.000.000,00	0,98%	1	0,01%
32.000.000	32.999.999,99	31.852.229,28	1,24%	1	0,01%
40.000.000	40.999.999,99	40.000.000,00	1,56%	1	0,01%
100.000.000		100.000.000,00	3,90%	1	0,01%
TOTALES		2.562.390.249,57	100,00%	19.028	100,00%

Importe máximo: 100.000.000,00 €

Importe Mínimo: 198,45€

Importe Medio: 171.787,22€

CLASIFICACIÓN POR IMPORTES DISPUESTOS DE LAS LINEAS DE CREDITO					
Desde	Hasta	Principal Pendiente , en euros		Derechos de Crédito	
				Nº	%
de 0 a 249.999,99		389.740.617,93	16,83%	8.626	89,72%
de 250.000 a 499.999,99		154.290.164,74	6,66%	441	4,59%
de 500.000 a 749.999,99		95.850.348,85	4,14%	157	1,63%
de 750.000 a 999.999,99		93.362.394,55	4,03%	104	1,08%
1.000.000,00 a 1.999.999,99		182.838.833,78	7,90%	125	1,30%
2.000.000,00 a 2.999.999,99		119.773.289,55	5,17%	48	0,50%
3.000.000,00 a 3.999.999,99		103.422.918,85	4,47%	29	0,30%
4.000.000,00 a 4.999.999,99		58.546.936,21	2,53%	13	0,14%
5.000.000,00 a 5.999.999,99		95.286.307,39	4,12%	17	0,18%
6.000.000,00 a 6.999.999,99		31.814.262,61	1,37%	5	0,05%
7.000.000,00 a 7.999.999,99		59.277.790,37	2,56%	8	0,08%
8.000.000,00 a 8.999.999,99		33.946.969,48	1,47%	4	0,04%
9.000.000,00 a 9.999.999,99		47.400.750,79	2,05%	5	0,05%
10.000.000,00 a 10.999.999,99		243.763.266,97	10,53%	16	0,17%
20.000.000,00 a 29.999.999,99		127.737.908,14	5,52%	5	0,05%
30.000.000,00 a 39.999.999,99		223.078.025,61	9,64%	6	0,06%
40.000.000,00 a 62.500.063,61		192.533.485,94	8,32%	4	0,04%
TOTALES		2.315.164.335,37	100,00%	9.614	0,04%

Importe máximo: 62.500.063,61 €

Importe Mínimo: 0€

Importe Medio: 263.004,65 €

e) **Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos y las Líneas de Crédito.**

El siguiente cuadro recoge los importes iniciales de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 18 de octubre de 2011.

CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL INICIAL DE LOS PRESTAMOS					
Desde	Hasta	Principal Pendiente		Derechos de Crédito	
		En euros	%	Nº	%
498,00	999.999,99	1.343.667.389,79	52,44%	18.627	97,89%
1.000.000,00	1.999.999,99	269.447.589,71	10,52%	234	1,23%
2.000.000,00	2.999.999,99	143.918.761,60	5,62%	70	0,37%
3.000.000,00	3.999.999,99	78.515.709,32	3,06%	26	0,14%
4.000.000,00	4.999.999,99	37.421.898,74	1,46%	9	0,05%
5.000.000,00	5.999.999,99	59.164.528,35	2,31%	12	0,06%
6.000.000,00	6.999.999,99	70.802.962,04	2,76%	12	0,06%
7.000.000,00	7.999.999,99	34.077.799,11	1,33%	5	0,03%
8.000.000,00	8.999.999,99	48.887.491,87	1,91%	6	0,03%
9.000.000,00	9.999.999,99	9.277.519,93	0,36%	1	0,01%
10.000.000,00	10.999.999,99	67.388.888,97	2,63%	7	0,04%
11.000.000,00	11.999.999,99	10.536.842,00	0,41%	1	0,01%
14.000.000,00	14.999.999,99	56.759.300,18	2,22%	7	0,04%
15.000.000,00	15.999.999,99	15.000.000,00	0,59%	1	0,01%
18.000.000,00	18.999.999,99	36.202.604,93	1,41%	2	0,01%
20.000.000,00	19.999.999,99	60.000.000,00	2,34%	3	0,02%
23.000.000,00	23.999.999,99	639.453,20	0,02%	1	0,01%
24.000.000,00	24.999.999,99	23.829.280,55	0,93%	1	0,01%
25.000.000,00	25.999.999,99	25.000.000,00	0,98%	1	0,01%
33.000.000,00	33.999.999,99	31.852.229,28	1,24%	1	0,01%
40.000.000,00	40.999.999,99	40.000.000,00	1,56%	1	0,01%
Igual a 100.000.000		100.000.000,00	3,90%	1	0,01%
Total general		2.562.390.249,57	100,00%	19.028	100,00

Importe máximo: 100.000.000,00 €

Importe Mínimo: 498,00 €

Importe Medio: 146.439,05 €

El siguiente cuadro recoge los importes límites disponibles de las Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar a 18 de octubre de 2011.

CLASIFICACIÓN POR IMPORTE LIMITE DE LAS LINEAS DE CREDITO				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	en en euros	%	Nº	%
600 a 249.999,99	356.812.523,91	15,41%	8063	83,87%
250.000 a 499.999,99	135.762.196,80	5,86%	637	6,63%
500.000 a 749.999,99	105.179.402,61	4,54%	295	3,07%
750.000 a 999.999,99	41.138.428,00	1,78%	75	0,78%
1.000.000 a 1.999.999,99	182.909.439,80	7,90%	255	2,65%
2.000.000 a 2.999.999,99	110.036.954,70	4,75%	77	0,80%
3.000.000 a 3.999.999,99	138.917.327,10	6,00%	66	0,69%
4.000.000 a 4.999.999,99	50.309.383,20	2,17%	20	0,21%
5.000.000 a 5.999.999,99	56.686.635,54	2,45%	22	0,23%
6.000.000 a 6.999.999,99	79.449.733,77	3,43%	20	0,21%
7.000.000 a 8.999.999,99	46.967.218,06	2,02%	11	0,11%
9.000.000 a 9.999.999,99	52.908.963,82	2,29%	7	0,07%
10.000.000 a 19.999.999,00	132.173.119,23	5,71%	27	0,28%
20.000.000 a 29.999.999,00	189.985.172,70	8,21%	14	0,15%
30.000.000 a 39.999.999,00	158.228.422,50	6,83%	9	0,09%
40.000.000 a 49.999.999,00	108.446.296,09	4,68%	4	0,04%
50.000.000 a 59.999.999,00	237.732.079,84	10,27%	8	0,08%
70.000.000 a 79.999.999,00	62.500.063,61	2,70%	1	0,01%
90.000.000 a 99.999.999,00	13.816.775,54	0,60%	1	0,01%
100.000.000 a 185.000.000	55.204.198,55	2,38%	2	0,02%
TOTALES	2.315.164.335,37	100,00%	9.614	100,00%

Importe máximo: 185.000.000 €

Importe Mínimo: 600,00 €

Importe Medio: 425.030,39 €

f) Tipo de interés efectivo aplicable o carga financiera en la actualidad: tipos máximo, mínimo y medio de los Préstamos y Líneas de Crédito.

El tipo de interés medio ponderado global de los Préstamos y Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar a 18 de octubre de 2011 es de 5,12%. El siguiente cuadro muestra la distribución según los índices de referencia de los mismos.

ÍNDICES DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS Y LINEAS DE CREDITO				
Índice			Derechos de Crédito	
	Principal pendiente	%	Nº.	%
Euribor a 1 año	582.227.507,84	11,94%	1.012	3,53%
Euribor a 3 meses	1.297.472.452,78	26,60%	6.045	21,10%
Euribor a 6 meses	212.912.902,92	4,37%	65	0,23%
ICO	2.095.305.349,58	42,96%	8.759	44,56%
Fijo	689.636.371,82	14,14%	12.762	61,75%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.643	100,00%

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito en función del tipo de interés nominal actual.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE INTERES ACTUAL (%)				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
%	en euros	%	Nº	%
0	1.503.308,72	0,03%	119	0,42%
1	90.967.422,51	1,87%	100	0,35%
2	298.037.416,08	6,11%	1.048	3,66%
3	1.013.327.386,59	20,78%	521	1,82%
4	708.338.171,61	14,52%	876	3,06%
5	1.562.147.653,77	32,03%	7.393	25,81%
6	541.338.994,81	11,10%	6.288	21,96%
7	378.212.753,17	7,75%	5.130	17,91%
8	215.736.535,54	4,42%	5.024	17,54%
9	35.449.158,02	0,73%	948	3,31%
10- 19,73	32.454.117,40	0,67%	1.194	4,17%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.642	28.643

Tipo de Interés máximo: 19,73%

Tipo de Interés Mínimo: 0,00%

Tipo de Interés Medio: 5,12%

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

g) Año de formalización de los Préstamos y Líneas de Crédito

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar según el año de formalización de los mismos.

CLASIFICACIÓN POR FECHA FORMALIZACION DE LOS PRESTAMOS				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Año	en euros	%	Nº	%
2000	238.999,87	0,01%	1	0,01%
2001	394.306,84	0,02%	2	0,01%
2003	13.348.723,10	0,52%	2	0,01%
2004	3.711.402,70	0,14%	3	0,02%
2005	8.955.411,62	0,35%	12	0,06%
2006	19.659.235,77	0,77%	16	0,08%
2007	17.123.738,64	0,67%	17	0,09%
2008	11.116.821,46	0,43%	34	0,18%
2009	139.906.484,79	5,46%	551	2,90%
2010	166.091.857,01	6,48%	661	3,47%
2011	2.181.843.267,77	85,15%	17.729	93,17%
TOTALES	2.562.390.249,57	100,00%	19.028	100,00%

Fecha más antigua: 17 de marzo de 2.000

Fecha más reciente: 31 de agosto de 2.011

El siguiente cuadro muestra la distribución de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar según el año de la última renovación de las mismas o primera formalización.

CLASIFICACIÓN POR FECHA ULTIMA RENOVACION DE LAS LINEAS DE CREDITO				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Año	(en euros)	%	Nº	%
Anterior al 1998	9.691,83	0,00%	1	0,01%
1999	4.446,75	0,00%	1	0,01%
2001	6.697.837,27	0,29%	5	0,05%
2002	13.500,00	0,00%	1	0,01%
2004	15.635.312,81	0,68%	3	0,03%
2005	8.929.552,72	0,39%	5	0,05%
2006	3.038.723,49	0,13%	2	0,02%
2007	8.708.973,40	0,38%	9	0,09%
2008	815.837,86	0,04%	3	0,03%
2009	13.923.918,31	0,60%	24	0,25%
2010	139.619.740,86	6,03%	206	2,14%
2011	2.117.766.800,07	91,47%	9.354	97,30%
TOTALES	2.315.164.335,37	100,00%	9.614	100,00%

Fecha más antigua: 24 de noviembre de 1.966

Fecha más reciente: 31 de agosto de 2.011

h) Fecha de vencimiento final.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar según la fecha de amortización final de éstos en intervalos anuales:

CLASIFICACIÓN POR AÑO DE VENCIMIENTO DE LOS PRESTAMOS				
Vencimiento	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	en euros	%	Nº	%
2011	1.386.190,54	0,05%	85	0,45%
2012	300.242.009,69	11,72%	1.635	8,59%
2013	62.347.648,29	2,43%	319	1,68%
2014	550.273.828,76	21,48%	6.272	32,96%
2015	74.538.749,69	2,91%	347	1,82%
2016	836.338.683,41	32,64%	8.794	46,22%
2017	57.407.684,69	2,24%	85	0,45%
2018	324.594.852,46	12,67%	1.033	5,43%
2019	29.813.463,85	1,16%	63	0,33%
2020	22.417.452,27	0,87%	37	0,19%
2021	53.547.490,85	2,09%	144	0,76%
2022	24.460.713,59	0,95%	13	0,07%
2023	50.491.316,05	1,97%	60	0,32%
2024	18.435.597,85	0,72%	17	0,09%
2025	16.508.781,43	0,64%	13	0,07%
2026	44.200.314,23	1,72%	59	0,31%
2027	167.806,67	0,01%	1	0,01%
2028	8.310.547,55	0,32%	2	0,01%
2029	32.849.011,88	1,28%	10	0,05%
2030	908.203,61	0,04%	3	0,02%
2031	9.157.481,70	0,36%	28	0,15%
2032	23.829.280,55	0,93%	1	0,01%
2034	67.800,07	0,00%	1	0,01%
2036	924.717,18	0,04%	2	0,01%
2039	624.346,69	0,02%	1	0,01%
2040	244.604,19	0,01%	1	0,01%
2041	18.301.671,83	0,71%	2	0,01%
TOTALES	2.562.390.249,57	100,00%	19.028	100,00%

Fecha más próxima: 31 de diciembre de 2011

Fecha más lejana: 30 de marzo de 2041

El vencimiento medio ponderado de los Préstamos es de 5,14 años.

El siguiente cuadro muestra la distribución de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar según la fecha de amortización final de éstas en intervalos anuales.

CLASIFICACIÓN POR AÑO DE VENCIMIENTO DE LAS LÍNEAS DE CREDITO				
Vencimiento	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	en euros	%	Nº	%
2011	2.158.436,80	0,09%	35	0,36%
2012	2.024.191.346,70	87,43%	9.387	97,64%
2013	101.073.129,09	4,37%	115	1,20%
2014	114.790.591,06	4,96%	49	0,51%
2015	11.781.263,68	0,51%	14	0,15%
2016	23.093.903,11	1,00%	5	0,05%
2017	4.916.920,11	0,21%	1	0,01%
2018	1.641.521,04	0,07%	1	0,01%
2019	23.176.949,46	1,00%	6	0,06%
2020	8.340.274,32	0,36%	1	0,01%
TOTALES	2.315.164.335,37	100,00%	9.614	100,00%

Fecha más próxima: 31 de diciembre de 2011

Fecha más lejana: 20 de octubre de 2020

El vencimiento medio ponderado de las Líneas de Crédito es de 0,88 años.

El vencimiento medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito es de 3,12 años.

i) Plazo de concesión.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito según el plazo de concesión original (en años).

CLASIFICACION POR PLAZO DE CONCESIÓN ORIGINAL					
Intervalo (en años)		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
		en euros	%	Nº.	%
0	1	42.558.420,32	0,87%	387	1,35%
1	2	567.885.106,69	11,64%	4.710	16,44%
2	3	266.220.366,57	5,46%	1.694	5,91%
3	4	740.786.701,58	15,19%	7.372	25,74%
4	5	349.037.773,54	7,16%	889	3,10%
5	6	1.003.370.195,42	20,57%	9.678	33,79%
6	7	171.158.922,84	3,51%	471	1,64%
7	8	438.579.190,57	8,99%	1.380	4,82%
8	9	225.315.255,93	4,62%	320	1,12%
9	10	49.962.311,20	1,02%	166	0,58%
10	11	95.799.529,52	1,96%	289	1,01%
11	12	93.763.659,42	1,92%	179	0,62%
12	13	141.152.206,39	2,89%	219	0,76%
13	14	93.827.421,96	1,92%	117	0,41%
14	15	57.836.424,63	1,19%	119	0,42%
15	16	173.208.403,74	3,55%	145	0,51%
16	17	76.710.886,81	1,57%	50	0,18%
17	18	26.587.804,63	0,55%	60	0,21%
18	19	29.094.204,39	0,60%	54	0,19%
19	20	20.367.241,10	0,42%	49	0,17%
20	21	104.357.644,60	2,14%	76	0,27%
21	22	2.713.022,53	0,06%	34	0,12%
22	23	44.781.783,88	0,92%	24	0,08%
23	24	4.720.157,33	0,10%	24	0,08%
24	25	3.880.558,14	0,08%	26	0,09%
25	26	10.405.512,43	0,21%	22	0,08%
26	27	1.334.952,99	0,03%	12	0,04%
27	28	3.002.694,78	0,06%	9	0,03%
28	29	338.226,86	0,01%	7	0,02%
29	30	3.793.727,87	0,08%	8	0,03%
30	31	24.098.852,58	0,49%	12	0,04%
31	32	603.509,48	0,01%	5	0,02%
32	33	1.814.880,83	0,04%	7	0,02%
33	34	4.205.270,85	0,09%	13	0,05%
36	37	1.767.210,65	0,04%	10	0,03%
39	40	9.577,53	0,00%	1	0,00%
43	44	2.083.759,85	0,04%	2	0,01%
44	45	14.404,37	0,00%	1	0,00%
TOTALES		4.877.554.584,94	100,00%	28.642	100,00%

j) Distribución por actividades económicas (Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)) de los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se extraerán los Activos cedidos por Santander.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito por actividades económicas (CNAE).

CLASIFICACIÓN POR SECTORES				
CNAE	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	en euros	%	Nº	%
AGRICULTURA,GANADERIA,CAZA Y SERVICIOS RELACIONADO	125.355.115,16	2,57%	815	2,85%
SILVICULTURA Y EXPLOTACION FORESTAL	5.452.889,30	0,11%	60	0,21%
PESCA Y ACUICULTURA	7.407.724,91	0,15%	57	0,20%
EXTRACCION DE ANTRACITA,HULLA Y LIGNITO	5.605.331,07	0,11%	5	0,02%
EXTRACCION DE PETROLEO	50.000,00	0,00%	1	0,00%
EXTRACCION DE MINERALES METALICOS	116.111,15	0,00%	2	0,01%
OTRAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	22.047.932,95	0,45%	114	0,40%
ACTIVIDADES DE APOYO A LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	375.250,16	0,01%	9	0,03%
INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION	246.890.876,63	5,06%	800	2,79%
FABRICACION DE BEBIDAS	44.913.542,88	0,92%	141	0,49%
INDUSTRIA DEL TABACO	66.876,73	0,00%	3	0,01%
INDUSTRIA TEXTIL	18.158.382,31	0,37%	188	0,66%
CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR	11.137.938,35	0,23%	165	0,58%
INDUSTRIA DEL CUERO Y DEL CALZADO	11.240.984,67	0,23%	148	0,52%
INDUSTIA DE MADERA Y CORCHO, EXCEPTO MUEBLES;CESTE	21.291.057,01	0,44%	299	1,04%
INDUSTRIA DEL PAPEL	39.096.857,04	0,80%	133	0,46%
ARTES GRAFICAS Y REPRODUCCION DE SOPORTES GRABADOS	22.634.163,03	0,46%	355	1,24%
COQUERIAS Y REFINO DE PETROLEO	7.769.997,42	0,16%	12	0,04%
INDUSTRIA QUIMICA	33.261.424,73	0,68%	245	0,86%
FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS	5.710.859,32	0,12%	19	0,07%
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y PLASTICOS	31.997.686,69	0,66%	280	0,98%
FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALI	83.863.777,88	1,72%	278	0,97%
METALURGIA;FABRICACION DE PROD.DE HIERRO,ACERO Y F	66.784.956,30	1,37%	189	0,66%
FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS,EXCEPTO MAQUINA	67.727.135,29	1,39%	722	2,52%
FABRICACION DE PROD.INFORMATICOS,ELECTRONICOS,OPTI	39.444.230,58	0,81%	133	0,46%
FABRICACION DE MATERIAL Y EQUIPO ELECTRICO	34.504.035,90	0,71%	200	0,70%
FABRICACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.O.P.	40.468.911,50	0,83%	405	1,41%
FABRICACION DE VEHICULOS MOTOR,REMOLQUES Y SEMIRRE	11.417.517,38	0,23%	87	0,30%
FABRICACION DE OTRO MATERIAL DE TRANSPORTE	13.480.193,77	0,28%	76	0,27%
FABRICACION DE MUEBLES	33.087.324,79	0,68%	277	0,97%
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	14.603.520,22	0,30%	186	0,65%
REPARACION E INSTALACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	6.348.684,23	0,13%	60	0,21%
SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA,GAS,VAPOR Y AIRE A	148.868.561,58	3,05%	180	0,63%
CAPTACION, DEPURACION Y DISTRIBUCION DE AGUA	43.207.475,64	0,89%	30	0,10%
RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	1.257.980,33	0,03%	15	0,05%
RECOGIDA,TRATAMIENTO Y ELIMINACION DE RESIDUOS;VA	34.257.758,40	0,70%	72	0,25%
ACTIVIDADES DE DESCONTAMINACION Y OTROS SERVICIOS	63.781.200,12	1,31%	27	0,09%
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	611.084.014,35	12,53%	1.123	3,92%
INGENIERIA CIVIL	227.351.375,33	4,66%	370	1,29%
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION ESPECIALIZADA	90.626.735,21	1,86%	1.339	4,67%
VENTA Y REPARACION DE VEHICULOS DE MOTOR Y MOTOCIC	96.691.380,90	1,98%	1.211	4,23%
COMERCIO AL POR MAYOR E INTERMEDIARIOS DEL COMERCI	453.114.862,51	9,29%	4.015	14,02%
COMERCIO AL POR MENOR,EXCEPTO DE VEHICULOS DE MOTO	190.475.899,90	3,91%	3.658	12,77%

TRANSPORTE TERRESTRE Y POR TUBERIA	185.922.230,61	3,81%	995	3,47%
TRANSPORTE MARITIMO Y POR VIAS NAVEGABLES INTERIOR	2.054.459,16	0,04%	14	0,05%
TRANSPORTE AEREO	14.488.487,41	0,30%	6	0,02%
ALMACENAMIENTO Y ACTIVIDADES ANEXAS AL TRANSPORTE	65.624.258,27	1,35%	352	1,23%
ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREOS	3.377.692,62	0,07%	43	0,15%
SERVICIOS DE ALOJAMIENTO	137.206.473,76	2,81%	496	1,73%
SERVICIOS DE COMIDAS Y BEBIDAS	73.130.041,45	1,50%	1.261	4,41%
EDICION	34.503.923,23	0,71%	174	0,61%
ACTIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, DE VIDEO Y PROGRAMAS	12.493.299,24	0,26%	96	0,34%
ACTIVIDADES DE PROGRAMACION Y EMISION DE RADIO Y T	5.923.081,16	0,12%	15	0,05%
TELECOMUNICACIONES	5.606.259,31	0,11%	99	0,35%
PROGRAMACION,CONSULTORIA Y OTRAS ACTIVIDADES INFOR	30.931.906,65	0,63%	413	1,44%
SERVICIOS DE INFORMACION	2.814.253,50	0,06%	29	0,10%
SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS PE	246.628.154,54	5,06%	124	0,43%
SEGUORS, REASEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES	44.900,02	0,00%	2	0,01%
ACTIVIDADES AUXILIARES A SERVICIOS FINANCIEROS Y A	19.244.900,72	0,39%	87	0,30%
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	426.458.612,36	8,74%	913	3,19%
ACTIVIDADES JURIDICAS Y DE CONTABILIDAD	42.787.350,24	0,88%	293	1,02%
ACTIVIDADES DE LAS SEDES CENTRALES;ACTIVIDADES DE	81.970.671,38	1,68%	352	1,23%
SERVICIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA;EN	86.063.993,29	1,76%	428	1,49%
INVESTIGACION Y DESARROLLO	5.466.873,17	0,11%	35	0,12%
PUBLICIDAD Y ESTUDIOS DE MERCADO	9.087.860,48	0,19%	195	0,68%
OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES,CIENTIFICAS Y TECN	91.626.664,35	1,88%	579	2,02%
ACTIVIDADES VETERINARIAS	1.137.735,15	0,02%	21	0,07%
ACTIVIDADES DE ALQUILER	18.127.886,37	0,37%	516	1,80%
ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EMPLEO	3.204.036,10	0,07%	478	1,67%
ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES, OPERADORES TURI	18.557.720,00	0,38%	158	0,55%
ACTIVIDADES DE SEGURIDAD E INVESTIGACION	9.364.454,79	0,19%	89	0,31%
SERVICIOS A EDIFICIOS Y ACTIVIDADES DE JARDINERIA	11.565.057,80	0,24%	177	0,62%
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS DE OFICINA Y OTRAS ACT	20.775.526,06	0,43%	91	0,32%
ADMON.PUBLICA Y DEFENSA;SEGURIDAD SOCIAL OBLIGATOR	791.230,15	0,02%	4	0,01%
EDUCACION	15.806.938,15	0,32%	304	1,06%
ACTIVIDADES SANITARIAS	37.093.829,62	0,76%	428	1,49%
ASISTENCIA EN ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALES	5.502.521,90	0,11%	59	0,21%
ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES SIN ALOJAMIENTO	2.343.180,76	0,05%	46	0,16%
ACTIVIDADES DE CREACION, ARTISTICAS Y ESPECTACULOS	4.630.432,59	0,09%	75	0,26%
ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS,ARCHIVOS,MUSEOS Y OTRAS	896.337,73	0,02%	26	0,09%
ACTIVIDADES DE JUEGOS DE AZAR Y APUESTAS	11.286.627,33	0,23%	65	0,23%
ACTIVIDADES DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y DE ENTRETENI	19.291.521,65	0,40%	211	0,74%
ACTIVIDADES ASOCIATIVAS	54.371.373,69	1,11%	230	0,80%
REPARACION DE ORDENADORES,EFEKTOS PERSONALES Y ART	7.420.502,59	0,15%	180	0,63%
OTROS SERVICIOS PERSONALES	18.828.737,09	0,39%	403	1,41%
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES DE PER	79.054,88	0,00%	6	0,02%
TOTALES	4.877.559.584,94	100,00%	28.642	100,00%

De los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a 18 de octubre de 2011 para la cesión de los Activos al Fondo en su constitución, los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías:

- “*Construcción de Edificos*”, con un principal pendiente de 611.084.014,35 euros, que supone un 12,53% del total de la Cartera Preliminar,

- "Comercio al mayor e intermediarios de comercio" con un principal pendiente de 453.114.862,51 euros, que supone un 9,29% del total de la Cartera Preliminar y
- "Actividades Inmobiliarias" con un principal pendiente de 426.458.612,36 euros, que supone un 8,74% del total de la Cartera Preliminar.

k) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra, a 18 de octubre de 2011, la distribución geográfica de la Cartera Preliminar, según las Comunidades Autónomas donde se halla el domicilio social de los Deudores.

CLASIFICACIÓN POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA				
Región	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(en euros	%	Nº	%
Andalucía	543.167.556,79	11,14%	3.857	13,47%
Aragón	103.709.586,94	2,13%	980	3,42%
Asturias	49.611.607,96	1,02%	356	1,24%
Baleares	133.305.887,27	2,73%	732	2,56%
Canarias	167.729.553,34	3,44%	1.727	6,03%
Cantabria	56.313.051,48	1,15%	556	1,94%
Castilla-La mancha	119.674.044,30	2,45%	980	3,42%
Castilla-León	181.389.181,48	3,72%	1.510	5,27%
Cataluña	1.022.710.343,75	20,97%	5.968	20,84%
Ceuta	65.506.801,93	1,34%	18	0,06%
Extremadura	62.931.381,25	1,29%	432	1,51%
Galicia	132.521.917,75	2,72%	1.302	4,55%
La Rioja	27.849.624,75	0,57%	193	0,67%
Madrid	1.437.800.500,54	29,48%	5.175	18,07%
Melilla	1.713.533,98	0,04%	13	0,05%
Murcia	127.568.373,95	2,62%	771	2,69%
Navarra	83.199.733,01	1,71%	257	0,90%
Pais Vasco	215.680.876,85	4,42%	1.034	3,61%
Valencia	345.171.027,62	7,08%	2.781	9,71%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.642	100,00%

l) Morosidad de la Cartera Preliminar.

Ninguno de los Activos que serán cedidos al Fondo presentará pagos pendientes en la respectiva fecha de cesión superior a noventa (90) días.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
(días)	en euros	%	Nº	%
Al corriente de pago	4.641.760.076,12	93,80%	27.846	26.586
1 9	41.022.413,35	2,91%	488	2%
10 19	35.146.667,60	0,94%	395	1%
20 29	27.109.650,01	0,40%	315	1%
30 39	27.883.427,65	0,11%	142	0%
40 49	18.290.780,57	0,62%	166	1%
50 59	23.481.107,23	0,29%	150	1%
60 69	13.926.636,16	0,32%	104	0%
70 79	10.030.611,30	0,29%	132	0%
80 90	38.903.214,95	0,32%	165	1%
TOTALES	4.877.554.584,94	100,00%	28.642	100,00%

Todas las Líneas de Crédito se encuentran al corriente de pago.

m) Periodicidad en los pagos

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de los principales y/o intereses (sólo intereses en el caso de Préstamos con amortización a vencimiento):

PERIODICIDAD EN EL PAGO (INTERESES Y/O PRINCIPAL) DE LOS PRÉSTAMOS				
Descripción	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	en euros	%	Nº	%
Mensual	1.884.047.707,78	73,53%	18.599	97,75%
Trimestral	280.949.842,25	10,96%	156	0,82%
Semestral	367.004.424,49	14,32%	241	1,27%
Anual	20.353.033,05	0,79%	18	0,09%
Al vencimiento	10.035.242,00	0,39%	14	0,07%
TOTALES	2.562.390.249,57	100,00%	19.028	100,00%

Un 14,32% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus intereses y/o principal; un 0,79% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad anual en el pago de principal e intereses, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En total, un 15,61% del principal pendiente de los Préstamos la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

El siguiente cuadro muestra la distribución de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de intereses:

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS INTERESES DE LAS LINEAS DE CREDITO				
Descripción	Principal pendiente (según su liquidación de intereses)		Derechos de Crédito (según su liquidación de intereses)	
	en euros	%	Nº	%
Mensual	67.480.507,40	2,91%	21	0,22%
Trimestral	2.210.625.241,87	95,48%	9.504	98,86%
Semestral	18.732.447,66	0,81%	6	0,06%
Anual	9.830.914,49	0,42%	76	0,79%
Al vencimiento	8.495.223,95	0,37%	7	0,07%
TOTALES	2.315.164.335,37	100,00%	9.614	100,00%

Un 0,81% del principal pendiente de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus intereses; un 0,42% del principal pendiente de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad anual en el pago sus intereses, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En total, un 1,23% del principal pendiente de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre. El siguiente cuadro muestra la periodicidad en el pago de principal de los Préstamos con amortización a vencimiento:

AÑO VENCIMIENTO PRESTAMOS CON AMORTIZACION A VENCIMIENTO				
AÑO	Principal pendiente		Préstamos	
	Euros	%	Número	%
2011	33.143,66	0,01%	25	1,12%
2012	261.794.706,53	47,59%	1.312	58,55%
2013	27.995.219,49	5,09%	96	4,28%
2014	154.095.201,53	28,01%	262	11,69%
2015	30.166.145,68	5,48%	53	2,37%
2016	38.059.458,42	6,92%	382	17,05%
2017	298.207,45	0,05%	4	0,18%
2018	21.327.157,91	3,88%	80	3,57%
2019	1.453.396,23	0,26%	6	0,27%
2020	3.908.570,59	0,71%	2	0,09%
2021	6.645.059,42	1,21%	12	0,54%
2023	506.440,86	0,09%	2	0,09%
2026	3.584.499,93	0,65%	2	0,09%
2029	207.807,66	0,04%	3	0,13%
TOTALES	550.075.015,36	100,00%	2.241	100,00%

El siguiente cuadro muestra la periodicidad en el pago de los intereses de los Préstamos con amortización a vencimiento:

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS INTERESES DE LOS PRESTAMOS CON AMORTIZACION A VENCIMIENTO				
Descripción	Principal pendiente (Según su liquidación de intereses)		Derechos de Crédito (Según su liquidación de intereses)	
	en euros	%	Nº	%
Mensual	286.225.942,44	52,03%	2.151	96,03%
Trimestral	136.358.057,30	24,79%	60	2,68%
Semestral	115.740.773,62	21,04%	14	0,45%
Al vencimiento	10.035.242,00	1,82%	10	0,63%
Anual	1.715.000,00	0,31%	5	0,22%
TOTALES	550.075.015,36	100,00%	2.241	100,00%

El siguiente cuadro muestra la periodicidad en el pago de las cuotas de los Préstamos sin amortización a vencimiento:

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS INTERESES DE LOS PRESTAMOS SIN AMORTIZACION A VENCIMIENTO				
Descripción	Principal pendiente (Según su liquidación de intereses)		Derechos de Crédito (Según su liquidación de intereses)	
	en euros	%	Nº	%
Mensual	1.597.821.765,34	79,40%	16.448	97,97%
Trimestral	230.646.367,19	11,46%	181	1,08%
Semestral	165.209.068,63	8,21%	146	0,87%
Anual	18.638.033,05	0,93%	12	0,08%
TOTALES	2.012.315.234,21	100,00%	16.787	100,00%

n) Carencia

El siguiente cuadro muestra los Préstamos de la Cartera Preliminar, en los que exista un plazo de carencia vigente en cuanto al reembolso de principal, excluidas las Líneas de Crédito, ya que no existe carencia de intereses. Las Líneas de Crédito no tienen período de carencia alguno. Los Préstamos con un periodo de carencia son aquéllos en que no hay pagos de principal durante un período y, una vez finalizados éste, el principal se amortiza periódicamente. En éste cuadro también se incluyen Préstamos a vencimiento cuyo pago de principal se realiza al final de la vida de la operación. Contractualmente los Deudores no tienen posibilidad de exigir un periodo de carencia adicional al inicial.

Tipo De Amortización	Principal Pendiente En euros	%	Nº. Préstamos	%
AMORTIZACION A VENCIMIENTO	550.075.015,36	21,47%	2.241	11,78%
CON CARENCIA	707.242.353,51	27,60%	2.265	11,40%
SIN CARENCIA	1.305.072.881	50,93%	14.522	76,82%
TOTALES	2.562.390.249,57	100,00%	19.028	100,00%

El siguiente cuadro recoge el año de finalización de la carencia:

AÑO DE FIN DE CARENCIA DE PRESTAMOS CON CARENCIA				
AÑO	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Nº.	%
2011	27.705.376,33	3,92%	140	6,18%
2012	425.630.193,93	60,18%	1.816	80,18%
2013	245.440.795,25	34,70%	302	13,33%
2014	8.465.988,00	1,20%	7	0,31%
TOTALES	707.242.353,51	100,00%	2.265	100,00%

o) Valor de Tasación

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos en sus distintos intervalos.

RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN					
Intervalo		Saldo Vivo		Préstamos	
%		en euros	%	Número	%
13,93	19,99	1.825.577,91	0,65%	1	0,31%
20,00	29,99	606.060,46	0,21%	1	0,31%
30,00	39,99	-	0,00%	0	0,00%
40,00	49,99	6.698.346,07	2,37%	3	0,93%
50,00	59,99	2.429.811,39	0,86%	1	0,31%
60,00	69,99	22.421.840,01	7,93%	25	7,76%
70,00	79,99	106.228.265,91	37,57%	136	42,24%
80,00	89,99	36.435.209,50	12,89%	72	22,36%
90,00	99,99	67.579.501,56	23,90%	48	14,91%
100	129,99	38.487.233,76	13,61%	33	10,25%
TOTALES		282.711.846,57	100%	322	100%

LTV Máximo: 129,69%

LTV Mínimo: 13,93%

LTV Medio: 84,27

El 50,41% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tiene un ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles ("L.T.V."), siendo el L.T.V. de los préstamos que superan el 80% de L.T.V. un 96,72%

p) Relación entre importes dispuestos e importes límites de las Líneas de Crédito

El siguiente cuadro muestra la distribución entre los importes dispuestos y los importes límites de disposición de las Líneas de Crédito en sus distintos intervalos.

RATIO IMPORTE DISPUESTO/IMPORTE LIMITE					
Intervalo		Saldo Vivo		Derechos Crédito	
%		(en miles de euros)	%	Número	%
0	19,99	28.567,71	1,23%	1.407	14,63%
20	29,99	30.123,58	1,30%	318	3,31%
30	39,99	72.689,21	3,14%	422	4,39%
40	49,99	94.943,81	4,10%	458	4,76%
50	59,99	99.664,19	4,30%	678	7,05%
60	69,99	119.170,59	5,15%	683	7,10%
70	79,99	181.060,68	7,82%	792	8,24%
80	89,99	409.561,86	17,69%	1.093	11,37%
90	99,99	1.188.128,45	51,32%	3.373	35,08%
100	104,97	91.254,22	3,94	390	4,06
TOTALES		2.315.164.335,37	100,00%	9.614	100,00%

El 3,94% de los importes dispuestos de las Líneas de Crédito están excedidas y el porcentaje dispuesto es de un 56,66% sobre el importe límite de las Líneas de Crédito.

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los Activos objeto de titulización a través de su cesión al Fondo son derechos de crédito derivados de Préstamos y Líneas de Crédito concedidos por Santander.

Los Activos se clasifican, en virtud de la garantía, en Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) y Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito y de Préstamos No Hipotecarios (es decir, sin garantía específica que incluye la garantía de los bienes del deudor, presentes y futuros), garantizados con garantía personal (avales) y, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria (por ejemplo, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en fondos de inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos, etc.).

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito se rige por la legislación común española vigente, esto es, los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil.

Por lo que se refiere a la cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la legislación común española es la ley naturalmente aplicable a la cesión, realizada mediante la emisión por Santander de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) para su íntegra suscripción por el Fondo, de conformidad con la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994; según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, a Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. La emisión, representación, transmisibilidad y registro de los CTH es objeto de exposición detallada en el apartado 3.3.1.b) del presente Módulo Adicional.

2.2.4 Fecha o fechas de vencimiento o expiración de los Activos.

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

En cualquier momento de la vida de los Préstamos y las Líneas de Crédito, los Deudores pueden reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital pendiente de amortización, cesando el devengo de intereses de la parte cancelada anticipadamente desde la fecha en que se produzca el reembolso.

Todos los Préstamos y Líneas de Crédito tienen una fecha de vencimiento anterior al 30 de marzo de 2041 (la “**Fecha de Vencimiento Final del Fondo**”).

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Activos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a CUATRO MIL SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (4.700.000.000 €).

2.2.6 Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o nivel de sobrecolateralización.

No hay sobrecolateralización en el Fondo.

2.2.7 Descripción de los procedimientos establecidos por Santander para la concesión de préstamos y créditos en el segmento de empresas (“Política de concesión de préstamos”) y procedimiento de reclamaciones y recuperaciones.

2.2.7.1 Política de concesión de préstamos.

Descripción de los procedimientos establecidos por Santander para la concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de empresas (“**Política de Concesión**”).

1- Política de concesión.

La actual política de riesgos seguida por Santander para la formalización y concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de las empresas es la descrita a continuación:

a) INTRODUCCIÓN: MODELO DE RIESGOS EN SANTANDER.

El modelo de Riesgos se basa en los siguientes principios:

- a.1 Segmentación: Cada tipo de riesgo requiere ser tratado de modo diferente, de acuerdo con sus características (metodología de análisis, facultades, sistemas y procedimientos distintos). Para lograrlo se segmentan los clientes en dos grupos:
- Empresas, incluyendo Microempresas, con riesgos de grupo igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €). Ver criterios de carterización.
 - Resto de clientes: Compuesto fundamentalmente por empresas con riesgos de grupo inferiores a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €).
- a.2 Integralidad: El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el ARBCE o Área de Riesgo Banca Comercial España. De esta forma, las dos primeras fases del ciclo (admisión y seguimiento) se gestionan desde Riesgos y la tercera (cobro/recuperación) desde Recuperaciones.

a.3 Autonomía: La función de Riesgos es autónoma de la Red Comercial, a la cual da su apoyo y servicio, colaborando al cumplimiento de sus objetivos.

b) CRITERIOS DE CARTERIZACIÓN.

Para dar un tratamiento individualizado a los riesgos de clientes que por sus características e importe así se estime conveniente se fija un punto de corte a partir del cual la función de análisis y seguimiento del mismo se realiza por analistas “especializados”. Esto tiene las siguientes consecuencias:

b.1 Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).

b.2 Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.

b.3 Los criterios para carterizar estos clientes son:

- Que el grupo económico-financiero (considerado como unidad de riesgos) tenga operaciones de activo con Santander por límites o dispuestos - el mayor de los dos- por importe igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €) (punto de corte de carterización).
- Que el grupo económico-financiero sea susceptible de, en una relación normal con Santander, superar la cifra indicada anteriormente como punto de corte.

c) PROCEDIMIENTO DE CARTERIZACIÓN. RIESGO PARA LAS EMPRESAS CARTERIZADAS.

c.1. Fases del riesgo.

En la vida del riesgo crediticio Santander diferencia tres etapas: La admisión, el seguimiento y el cobro/recuperación:

1. La admisión: Corresponde a la fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analizan todos los factores de riesgos en que puede incurrir Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a instancia superior de decisión para la sanción correspondiente de ese riesgo.
2. El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la Unidad de Recuperaciones. Durante esta fase la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Santander.
3. El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la Unidad de Recuperaciones cuya finalidad, como su propio nombre indica, es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.

c.2. Admisión.

Como se ha comentado anteriormente, el peso de esta fase recae en el analista de empresas en colaboración con el gestor comercial del cliente. Se trata de hacer un análisis individualizado del cliente/grupo para tomar una decisión sobre la operación propuesta que minimice los riesgos a asumir por Santander. Para desarrollar esta función adecuadamente el analista se apoya en distintas tareas y/o sistemas de los que destacamos:

1. Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Una o dos veces al año el analista debe visitar al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtención de información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda, planes de inversión futuros, etc.

En éste sentido es conveniente distinguir en la documentación requerida por el Banco al cliente/grupo para el estudio del riesgo de la operación, si se refiere a un préstamo hipotecario o a un préstamo no hipotecario.

En relación a los Préstamos Hipotecarios se solicita la siguiente documentación:

- La garantía hipotecaria sobre el bien, no superando el 60% del crédito del menor de los dos valores, compra o tasación (este porcentaje pudiera variar al alza o a la baja en función al tipo de bien objeto de hipoteca y la calidad crediticia del cliente).
- Balance de los tres últimos ejercicios fiscales y provisional del ejercicio en curso.
- Declaración del CIRBE (Central de Información de Riesgos de Banco de España).
- Se solicitan anotaciones en el RAI (Registro de Anotaciones Impagadas).
- Declaración de los bienes de los avalistas.
- Se requieren previsiones (carga financiera, ingresos/gastos), de los próximos ejercicios fiscales al cliente/grupo en virtud de los años de duración del préstamo hasta su fecha de vencimiento.

Respecto a los Préstamos no Hipotecarios, se requiere al cliente toda la documentación anteriormente detallada, salvo la garantía hipotecaria sobre el bien con los parámetros expuestos.

En relación al Crédito a sola firma se solicita:

- Balances de los últimos 3 ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso.
- Declaración de bienes del cliente (en caso de tratarse de particulares), incluyendo verificaciones registrales caso de que éstas no estén actualizadas.
- Declaración de CIRBE actualizada.

- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).
- Previsión sobre la actividad futura del cliente, que permita anticipar la utilización esperada de la operación.

Respecto al Crédito con garantía personal de terceros. A la documentación necesaria para los créditos a su sola firma, se deberá recabar la siguiente sobre cada uno de los avalistas:

- Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas.
- Datos económicos actualizados (Balances de los últimos ejercicios cerrados provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración IRPF e Impuesto Patrimonio para personas físicas).
- Declaración CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).

En cuanto a los Créditos con otras garantías reales (no hipotecarias). A la documentación necesaria para los créditos a su sola firma se deberá recabar la siguiente sobre cada uno bienes que garantizan la operación:

- En el caso de aportar garantías dinerarias se deberá obtener un certificado de custodia y valoración, que si están depositadas en Santander no será necesario al poderse consultar por las aplicaciones informáticas.
- Para otras garantías reales (valores renta fija, renta variable, participaciones en fondos, etc) se obtendrá un certificado de custodia y una estimación de su valor de mercado.
- En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de asegurar el repago de la operación de crédito concedida.

En relación al límite máximo de endeudamiento permitido por Santander, se distingue, el endeudamiento de la propia firma y el endeudamiento con respecto al CIRBE:

- Endeudamiento de la propia firma: no se admite con respecto al importe del crédito aprobado, un adeudo superior al 60% de los fondos propios, así como asignar un capital superior al doble de los resultados de la explotación.
- Endeudamiento con respecto al CIRBE: con carácter general no tiene que ser superior al 25% de la deuda que presenta la empresa en la CIRBE.

2. Rating: Permite, a través de la valoración de seis (6) áreas, Las áreas son: 1) Producto, Demanda, Mercado, 2) Accionistas, Gerencia 3) Acceso al Crédito (valoración del acceso al crédito de la empresa en otras entidades financieras) 4) Rentabilidad,

Beneficios 5) Generación de Recursos 6) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.

- Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9, su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental, o de forma anticipada si Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.
- Rating de operación: Determina la pérdida que probablemente se producirá en una operación vigente o a conceder a un cliente con un rating determinado. En consecuencia, este rating depende de: el rating del cliente, el plazo de la operación, las garantías que concurren y el tipo/modalidad del producto/riesgo.
- Rating del riesgo: Nos indica la pérdida esperada del total del riesgo de un cliente. Existen también otros sistemas de rating específicos para los promotores inmobiliarios e instituciones públicas.

3. Facultades: Para la sanción del riesgo propuesto para un cliente/grupo existen distintos niveles de decisión, en función del importe, del plazo y de las garantías de la operación. El nivel superior es la Comisión Ejecutiva de Riesgos, quien aparte de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: 1) Comisión Delegada de Riesgos 2) Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito y 3) Comisiones de las Unidades Territoriales de Riesgos.

La Comisión Territorial de Riesgos es el máximo nivel de decisión a nivel territorial. A su vez puede delegar atribuciones de decisión a sus equipos de riesgos (analistas, director de UAE, etc.). Para aquellas operaciones que excedan los límites asignados a la Comisión Territorial de Riesgos ésta elevará la operación al Área de Riesgos de Crédito.

La Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por la Comisión Delegada de Riesgos, y ésta a la Comisión Ejecutiva de Riesgos.

Las instancias de sanción del riesgo de menor a mayor facultad de decisión son las siguientes:

- Analista
- Director de la UAE, Unidad de Análisis de Empresas.
- Comisión de Riesgos
- Comisión Territorial de Riesgos
- Comisión del Área de Riesgos de Crédito.
- Comisión Delegada de Riesgos.
- Comisión Ejecutiva de Riesgos

La Comisión Ejecutiva de Riesgos de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Santander, se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne una vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros serán colegiadas.

c.3. Seguimiento.

Al igual que la fase anterior (admisión), en ésta es fundamental la coordinación entre la gestión comercial y la gestión del riesgo, máxime cuando el buen fin de la operación depende en un elevado porcentaje de la evolución de la calidad crediticia del cliente durante la vida de la operación. Aquí también hay una serie de tareas y sistemas que permiten una óptima gestión de esta fase del riesgo.

1. Firmas en Vigilancia Especial (FEVE): Este sistema de gestión del riesgo permite reflejar y hacer un seguimiento de la calidad crediticia del cliente y sus operaciones. El análisis del cliente realizado, inicialmente entre el analista de admisión y el analista de seguimiento, nos permite su clasificación en situación normal o en vigilancia especial. Cuando a la firma se califica como de vigilancia especial debe indicarse la política a seguir con la misma y sus riesgos. En función de la gravedad de las alertas, existen distintos grados de calificación.

Las alertas de la FEVE son las siguientes:

- Mala situación del mercado/producto/sector.
- Dificultades/cambios en grupo financiero/accionariado.
- Endeudamiento elevado.
- Descenso en las ventas
- Perdidas en el ejercicio actual
- Descenso de Márgenes
- Fondo de Maniobra negativo.
- Disminución de Solvencia.
- No acceso al crédito
- Información económica financiera no actualizada.
- Rating suspendido
- Instrumentación operación no correcta.
- Alertas internas (impagados, irregulares)
- Alertas externas (CIRBE, RAI, demandas)
- Alta automática (salida de precontencioso y entrada en contencioso, Rating inferior a 5)

La política a o criterio a seguir a partir de éste momento será una de las que se detallan a continuación dependiendo del grado de FEVE:

- Situación FEVE: EXTINGUIR: Extinguir todo tipo de riesgo.
- Situación FEVE: AFIANZAR: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
- Situación FEVE: REDUCIR: Reducir riesgo de corto o largo plazo.

- Situación FEVE: SEGUIR: No incrementar riesgos, o atender con normalidad.
2. Rating: El sistema de valoración de empresas es el indicado anteriormente (único para todo Santander y para cualquier etapa del riesgo) pero aplicado ya no en la fase inicial del estudio del cliente y de su operación, sino durante la vida de ésta. Para esto se establece unos criterios de revisión del rating que son:
- 2 veces al año, en todos los casos.
 - 4 veces al año, si el cliente está en FEVE (vigilancia especial).
 - Cuando surge una señal de alerta.
 - Cuando se aporta nueva información (por ejemplo, nuevas cuentas anuales).
 - Cuando se revisa el riesgo con un cliente/grupo o se estudia una operación nueva.

Recordamos no obstante que existen también sistemas de rating específicos para las empresas cuya actividad es la promoción inmobiliaria y para las instituciones públicas.

3. Revisiones de riesgos: Además de las revisiones periódicas que se realizan entre el analista de admisión y el de seguimiento en las territoriales, se desarrollan revisiones a otros niveles superiores, según el importe de riesgo asumido con el cliente/grupo. Estos despachos se realizan entre Direcciones de Riesgos de las Unidades Territoriales - Área de Riesgos de Crédito o Comisión Delegada de Riesgos. En cualquiera de los casos siempre interviene el gestor comercial del cliente, participando de la decisión sobre la política en materia de riesgos a seguir con el cliente/grupo.

D) PROCEDIMIENTO PARA EL ANÁLISIS DE RIESGO PARA EMPRESAS NO CARTERIZADAS (ESTANDARIZADAS).

D1.

Introducción:

Dentro de este apartado, se encuentran las “Empresas Estandarizadas”, entendiéndose como tal al conjunto de operaciones de riesgo del conjunto de Banca Comercial España que corresponde a personas jurídicas no asignadas a un analista específico (“No carterizadas”).

El límite genérico establecido para tal diferenciación son 500.000 euros de Riesgo en el Banco.

D2.

Solicitud de operación:

La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas puede iniciarse bien a solicitud del cliente a través de una solicitud de Riesgo en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas) o bien a instancias del Banco en las respectivas campañas de productos “Preconcedidos”.

En el primer caso, es la fuerza comercial del Banco la que genera la relación con las distintas empresas objetivo, iniciándose en ese caso la solicitud de operaciones de riesgo a través de la recogida de datos y su imputación en los sistemas habilitados a tal efecto. Los datos deberán estar basados en todo caso en documentación original.

Se inicia en ese caso una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas Partenón o el Sistema de Propuestas de Prescriptores, en la que se recogerán los datos de la solicitud y los datos económicos de la firma solicitante, imputándolos en el “Sistema de Análisis de Empresas” (SAPE). La propuesta así elevada es analizada automatizadamente por la herramienta “StrategyWare”, junto con los datos extraídos del resto de sistemas de información: Cuentas Personales, Ficheros Externos (RAI, ASNEF y EXPERIAN), Posición de Firma y Grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) y Ficheros de Salida de TRIAD.

La oficina es, en última instancia, quien tiene la facultad de resolver la operación, pudiendo denegar la misma en aquellos casos que así lo considere. Es decir, las operaciones recomendadas favorablemente por el sistema automático de decisión requerirán de la autorización comercial necesaria para su formalización.

“Strategyware” integra la gestión de las estrategias de decisión de riesgos en el segmento de personas físicas y empresas no carterizadas (pequeñas y medianas empresas, negocios y autónomos), permitiendo la utilización de diferentes modelos de scoring, así como la incorporación de las políticas y criterios de riesgo, aplicables de forma diferenciada según las características de las operaciones y los perfiles de los solicitantes. Cada estrategia es un árbol de decisión distinto compuesto por una combinación de modelos y reglas de decisión enfocado a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

“TRIAD” es una sistema de scoring de comportamiento que asigna en base a los datos de experiencia con la firma solicitante unos límites máximos para cada tipología de producto, y esa información se incorpora también al Sistema “Strategyware” (STW).

En función de la información extraída del Modelo de Decisión, la propuesta puede ser directamente autorizada automáticamente (en trámites de la sucursal), denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual. En el primer caso ya solo pasaría directamente a los trámites necesarios para la formalización y contabilización de la operación.

D3. Captura y resolución de la operación por el analista:

La tramitación de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia en la gran mayoría de los casos en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.

Para la tramitación, la oficina debe recabar toda la información económica de la firma e imputarla en el apartado correspondiente del “Sistema de Análisis de Empresas” (SAPE).

Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

1º) Solicitud firmada por el cliente.

2º) Documentación mínima:

Impuesto de sociedades: donde figura información sobre las cuentas anuales: Balance y Cuenta de Resultados. Los datos deben estar actualizados. En ocasiones estarán cargados los dos últimos balances fiscales disponibles de la sociedad de forma

automática, tras acuerdo del Banco con Informa. Aparte de esto, la oficina podrá introducir balances estimados o provisionales.

3º) Aconsejable aportación de:

Últimos trimestres de IVA.

Modelo 347. Declaración anual de operaciones con terceras personas): es información únicamente informativa, que no supone desembolso. Clientes y proveedores > 3.005,06 €. Se incluyen también: subvenciones de Entidades públicas y privadas, operaciones de cobro por cuenta de los socios, anticipos de clientes y proveedores/acreedores. Nos aporta información importante sobre la concentración en algún cliente/proveedor.

4º) Datos mínimos a incluir en SAPE:

Fecha de constitución de la sociedad.

Domicilio.

Actividad desarrollada por la empresa.

Identificación de los socios.

Datos de la plantilla.

Identificación módulo de bienes y fecha de verificación registral.

D4. Evaluación de las Solicitudes: Sistema de SCORING:

La base del proceso de admisión de operaciones no gestionadas por analistas de riesgos es un sistema de decisión automático, denominado SCORING que analiza cada propuesta de operación para determinar la probabilidad de impago futura por parte del cliente. Las políticas de Santander fijan un nivel de impago máximo aceptable, y en base a ello el Scoring devuelve el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes de SCORING:

Operaciones No Viables: Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien las características de la operación no están permitidas por las Políticas de Admisión de Santander.

Operaciones Viables: Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la operación está dentro de las políticas de Riesgos definidas por Santander.

Operaciones a Revisar: Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

Las operaciones elevadas a UDO Admisión son resueltas por los Analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

D5. Formalización y desembolso préstamos y líneas de crédito:

Una vez autorizada la operación se indica en el sistema, para que la oficina capture las condiciones y proceda a formalizar el préstamo, para lo que coordinara 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 aperturada en dicha oficina. En el caso de contar con garantía hipotecaria, en el mismo acto de la firma se anotara un asiento de presentación en el registro de la propiedad con el fin de garantizar que la hipoteca quedará debidamente inscrita.

Formalizada la línea de crédito se faculta al cliente a disponer de los fondos hasta el máximo del límite total autorizado. Dentro de éste límite, el cliente puede disponer de más o menos importe a su elección. Al vencimiento deberá cancelar el importe que tenga dispuesto hasta ese momento, salvo que se autorice la renovación de la línea.

2.- Política de reclamación y recobros

La responsabilidad de las políticas recuperatorias de Banca Comercial está asignada al Área de Negocio de Recuperaciones de la división de Banca Comercial, desde principios del año 2009 y sus funciones son las siguientes:

2.1 Establecer los planes de actuación necesarios para el control de la cartera irregular y morosa, y, mediante la gestión anticipativa, evitar nuevas entradas en impago:

- Analizar y definir propuestas de acciones y productos encaminados a la reducción de la irregularidad y morosidad.

- Realizar y controlar el seguimiento global de las carteras y clientes en situación irregular y morosa.

- Identificar proyectos de actuación sobre productos o colectivos críticos. Realizando un seguimiento sobre los planes definidos.

2.2 Controlar y analizar la ejecución de las políticas y estrategias definidas para cada una de los actores que intervienen en el proceso recuperatorio.

2.3 Coordinar y generar la información disponible sobre los ciclos de gestión, con relación a los productos, segmentos y zonas/territoriales, etc., para su comunicación y gestión.

2.4 Establecer las políticas y estrategias de actuación del Centro de Recobro.

2.5 Establecer las políticas y estrategias sobre los proveedores de servicios externos de recuperación judicial y extrajudicial

2.6 Coordinar la definición de objetivos en la Red de Oficinas y realizar un seguimiento de su grado de consecución

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

2.8 Supervisar las relaciones con estructuras internas y externas (Banco de España, Auditorías Internas y Externas, etc.)

La política de reclamaciones y recobros de Santander se fundamenta en un procedimiento denominado, “Circuito Recuperatorio”, y comienza con el incumplimiento por el cliente de su obligación de pago de forma voluntaria, instrumentándose a través de las siguientes fases:

1.- FASE IRREGULAR (1 a 90 días):

Comprende desde el día siguiente al incumplimiento hasta los 90 días de antigüedad. En ésta fase coadyuvan en la gestión recuperatoria los siguientes actores:

Oficina: A través de las políticas de objetivos e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad.

Centro de Recobro Telefónico: Call centres que gestionan los clientes y productos que en cada momento se determinen. Como referencia, gestiona todo el irregular

estandarizado de 1 a 30 días, y el resto del ciclo en función de la cuantía (riesgo cliente) que en cada momento se determine, siempre como gestión complementaria a la oficina.

Gestores de Irregulares: Se les asignan carteras concretas para su gestión en el tramo de 31 a 90 días, en función del riesgo cliente que se determine en cada momento.

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Gestores localizados en las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias de control y seguimiento de riesgos de clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): Los mismos analistas de admisión que tutelan firmas “caracterizadas” (aquellas con más volumen de inversión) realizan el seguimiento de las mismas, ya que tienen un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona éstos clientes junto con el citado analista, ya que éste ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

2.- MORA (90-150 días):

Son asuntos con antigüedad superior a 90 días e inferior a 150 días. En ésta fase coadyuvan en la gestión recuperatoria los siguientes actores:

Oficina: A través de las políticas objetivas e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad.

Sociedades Externas de Recuperación: son aquellas firmas especializadas que se encargan del proceso recuperatorio en éste tramo de gestión, aplicando políticas y estrategias definidas por el Banco.

Gestores de Morosidad: A partir del riesgo cliente que se determina en cada momento, se asignan los clientes a sus carteras.

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Se trata de gestores de las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias del seguimiento del riesgo de los clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): El seguimiento de las firmas cauterizadas (aquellas con más volumen de inversión) está encomendado a los mismos analistas de admisión que tutelan éstas firmas, para un mayor conocimiento del cliente. Además existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona éstos clientes junto con el citado analista, ya que éste ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

3.- PRECONTENCIOSO Y CONTENCIOSO:

A los 150 días de antigüedad desde el incumplimiento, o con anterioridad si se ha producido su calificación por criterio, comienza ésta fase que se gestiona de la siguiente forma:

1) Sociedades de Gestión Masiva: se trata de firmas especializadas en la gestión recuperatoria judicial y extrajudicial, que han sido designadas por el Banco, para el tramo de menos importe (actualmente riesgo cliente inferior a 50.000 Euros).

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

En cuanto a los expedientes de clientes con riesgo superior a la indicada cifra, éstos se asignan a gestores de recuperaciones, distribuidos por todas las territoriales y conformando las carteras que han de gestionar.

Realizada la gestión extrajudicial, de no dar resultado se procede a instar los correspondientes procedimientos judiciales en función de las características del título de crédito, tales como ejecución dineraria, hipotecario, ordinario, etc.

Sin perjuicio de los procedimientos que puedan ser instados en cada caso, la gestión judicial se compatibiliza con la gestión extrajudicial que ostenta cuatro finalidades:

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

2) **REFINANCIACION:** Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes.

3) **DACION EN PAGO:** Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega el inmueble en pago de la deuda.

4) **PAGOS EN EFECTIVO:** Se admiten los pagos en efectivo con condonación parcial de la deuda, configurándose como otro instrumento para el caso de escasa solvencia económica.

Complementariamente, en esta fase contenciosa, siempre que no se produzca una solución anticipada como las anteriormente descritas, se procederá a la adjudicación judicial o subasta judicial de los bienes hipotecados o embargados.

Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles al Departamento de Inmuebles del Banco.

4.- AMORTIZADOS:

Una vez amortizados los contratos de un cliente por antigüedad, su gestión no sufre variación alguna, y se continúan las gestiones judiciales y extrajudiciales correspondientes.

No obstante lo anterior y si en un expediente se consideran agotadas las posibilidades de cobro por vía judicial, se procede a su baja en la cartera del gestor o letrado y se entrega para su gestión a sociedades externas de recuperación.

Éstas sociedades externas de recuperación, son firmas especializadas en éste 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.

3. Criterios que aplica Banco Santander en materia de excedidos de Líneas de Crédito

1.) **AUTORIZACION POR EL ORGANO COMPETENTE:** Cualquier excedido sobre el límite debe estar debidamente autorizado por el órgano competente, es decir, por la Comisión de Préstamos a quien corresponda en virtud de las facultades que tuviera conferidas por la Comisión Delegada de Riesgos (las Oficinas, la Comisión de Préstamos de la Territorial, la Comisión de Préstamos del Área de Riesgos y la propia Comisión Delegada de Riesgos) facultades que se atribuyen a cada uno de los órganos por razón del importe, plazo y garantías otorgadas para cada acreditado y/o firma grupo. A estos efectos, como regla general, el órgano competente no autoriza al Cliente un excedido en la medida que el excedido anterior no haya sido regularizado.

2.) **AUTORIZACION EN BASE A LA CALIDAD CREDITICIA DEL CLIENTE:** En la decisión de conceder un excedido sobre una línea de crédito se valora la calidad

crediticia del cliente con los siguientes requisitos: rating superior a cinco, (o scoring aprobado para caso de riesgos de particulares) calificación del riesgo en situación normal, mostrada capacidad de reembolso suficiente para cubrir el exceso en el plazo concedido y garantías/solvencia adecuada.

3.) ALARMAS INTERNAS: En situación de excedido, las alarmas son de carácter interno y aparecen en un sistema informático, denominado GSI o “Gestión de Situaciones Irregulares” al que tienen acceso las oficinas y los servicios centrales a nivel de riesgo y recuperaciones. Según se tiene establecido en las circulares internas del Banco, las Oficinas y analistas de riesgos, deben de revisar a diario estos listados con objeto de gestionar la regularización de estas posiciones.

4.) DOCUMENTACION DEL EXCEDIDO: El excedido se documenta mediante la tramitación de una nueva propuesta de riesgos que deberá ser aprobada por el órgano competente.

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

Santander, como titular de los Préstamos y Líneas de Crédito de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo y como entidad emisora de los CTH, declara y garantiza a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con relación a la Fecha de Constitución del Fondo, lo siguiente:

(a) En relación con Santander:

- (1) Que Santander es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Santander.
- (2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de Constitución del mismo y los Contratos.
- (3) Que ni a la fecha del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado Santander en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra.
- (4) Que tiene las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010 debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente.

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

- (1) Que los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes.
- (2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la Escritura de Constitución en relación con los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos reflejarán exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente.

- (3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Préstamos y las Líneas de Crédito han sido y están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (4) Que Santander ha seguido fielmente la política de concesión de riesgos de Santander vigente en cada momento en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos y Líneas de Crédito y en el momento de registro del presente Folleto la Política de Concesión vigente es la recogida en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional.. El 88,15% del Saldo de Principal Pendiente de los Préstamos y Líneas de Crédito se han concedido durante este año y por tanto se ajustan a la referida política de concesión de riesgos de Santander recogida en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional.
- (5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por el Cedente a personas jurídicas residentes en España, excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y préstamos sindicados, para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos y líneas de crédito concedidas por el Cedente a personas jurídicas residentes en España, excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y líneas de crédito sindicadas, para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo.
- (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 (avales) y/o, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria.
- (7) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.
- (8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 30 de marzo de 2041.
- (9) Que los Préstamos y Líneas de Crédito han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander.
- (10) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.
- (11) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos y las Líneas de Crédito no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- (12) Que no existe impedimento alguno para la libre cesión de los Activos al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.

- (13) Que los Activos constituyen una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y son exigibles de acuerdo con sus propios términos.
- (14) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Préstamos y las Líneas de Crédito se produce mediante domiciliación bancaria generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.
- (15) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (16) Que no se incluye financiación Promotor, no obstante si pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta, sin subrogación posterior ni división horizontal.
- (17) Que los Activos no provengan de operaciones de renegociación de Préstamos o Líneas de Crédito que se encuentren en situación de impago.
- (18) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (19) Que en el momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario y ningún Préstamo No Hipotecario tendrá impagos superiores a noventa (90) días. De la misma manera para el caso de las Líneas de Crédito no se encontrarán en situación de morosidad.
- (20) Que ninguno de los Préstamos y Líneas de Crédito han sido concedidos a personas físicas.
- (21) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún derecho de crédito frente a Santander que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos, sin perjuicio de los derechos de los Deudores que fueran titulares de depósitos o cuentas a la vista con el Cedente.
- (22) Que, en la Fecha de Constitución, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos ni de las Líneas de Crédito.
- (23) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (*leasing*).
- (24) 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.
- (25) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos y Líneas de Crédito que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos.
- (26) 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.
- (27) Que los Préstamos y Líneas de Crédito están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el apartado 2.2.7 anterior.

- (28) Que los Activos cedidos al Fondo han sido efectiva y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo.
 - (29) 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.
 - (30) Que los Activos derivados de las Líneas de Crédito tienen saldo acreedor a favor del Cedente.
 - (31) Que los Activos cedidos al Fondo derivados de Líneas de Crédito tienen como subyacente Líneas de Crédito que no presentan excedidos superiores al cinco por ciento (5%) de su importe límite disponible.
- (c) **En relación con los Préstamos Hipotecarios:**
- (1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
 - (2) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna.
 - (3) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
 - (4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca distintos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para su cesión a este Fondo.
 - (5) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11 del Real Decreto 716/2009.
 - (6) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 12.1 a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009.
 - (7) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de Santander, adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras.
 - (8) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
 - (9) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
 - (10) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles (y que, en el caso de incluir edificaciones, éstas se encuentran construidas y terminadas) ubicados en España, que pertenecen en pleno dominio

y en su totalidad al respectivo hipotecante, no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo el Cedente declara que, según su leal saber y entender, a la fecha de constitución de las hipotecas no tenía conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer

- (11) Que la garantía de los Préstamos Hipotecarios está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior, aunque Santander dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de las mismas está pendiente.
- (12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- (13) Que el Cedente no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de ninguna finca hipotecada.

(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) el Real Decreto 1289/1991, (iv) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, y (v) demás normativa aplicable.
- (2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información será coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.
- (3) Que los CTH se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan.
- (4) Que, en el día de la emisión de los CTH, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda.
- (5) Que el respectivo órgano social de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los 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 presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

Cumplimiento del Real Decreto 216/2008

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 bis del Real Decreto 216/2008, de 20 de diciembre, sobre recursos propios de las entidades financieras (el “Real Decreto 216/2008”), introducido por el Real Decreto 771/2011, de 3 de junio, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo en los términos requeridos por el Banco de España. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por “de manera constante” que el interés económico neto retenido no se cubre ni se vende, salvo por los ajustes derivados de la amortización de bonos descritos a continuación y que no afectan al cumplimiento del compromiso de retención. El Cedente se comprometerá en la Escritura de Constitución a incluir en su página web www.santanderdetitulizacion.es (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 este Folleto determinados detalles sobre dicha retención. En particular:

Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del citado artículo 40 bis.1, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se comprometerá en la Escritura de Constitución a retener al menos, un cinco por ciento (5%) del valor nominal de cada uno de los tramos vendidos o transferidos a los inversores, y ello en los términos requeridos al efecto por Banco de España.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 quáter del Real Decreto 216/2008, el Cedente debe cerciorarse de que los posibles inversores puedan acceder fácilmente a todos los datos pertinentes para que aquéllos puedan cumplir con sus obligaciones de diligencia debida. Por ello, en el caso de que haya transmisión a terceros de bonos de titulización, cualquiera que sea el importe transferido, el Cedente incluirá en su página web, www.santanderdetitulizacion.es (o la que la sustituya en el futuro), una referencia a la localización en la que se encuentran disponibles dichos datos que, en la medida en que se consideren relevantes, incluirán información sobre la calidad crediticia y la evolución de las exposiciones subyacentes, los flujos de tesorería y las garantías reales que respaldan las exposiciones de titulización, y cuanta información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

2.2.9.1 Sustitución de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución 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 el apartado 2.2.8 anterior del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. El Cedente dispondrá de un plazo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación, para proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberá cumplir con los requisitos y declaraciones señalados más arriba y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía, de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vea afectada por la sustitución. El Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los préstamos hipotecarios que propone ceder en sustitución.

La sustitución se llevará a cabo mediante la amortización anticipada del Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado inicialmente o en la anterior fecha de sustitución). Dicha emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por el Cedente y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta Notarial que recogerá los datos relativos al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambos Certificados de Transmisión de Hipoteca, según lo descrito anteriormente, copia de la cual se entregará a la CNMV, a Iberclear, y a AIAF, comunicándose igualmente a las Agencias de Calificación. El Cedente deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, el Cedente 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 Escritura de Constitución y los establecidos en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho

incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado, debiendo el Cedente en tal caso 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.

2.2.9.2 Sustitución de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución 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 el apartado 2.2.8 anterior del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. La Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en Escritura de Constitución y los establecidos en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar el reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará a la CNMV las amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

El Cedente formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le corresponden, en su caso, como beneficiaria de cualesquiera contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubieran correspondido percibir, en su caso, al Cedente por este concepto.

No se incluyen datos sobre concentración de las compañías aseguradoras porque la situación actual de las pólizas de seguro contratadas por los Deudores y sus datos no se encuentra soportada o actualizada en los registros informáticos de Santander. No obstante, podría haber concentración en las compañías aseguradoras pertenecientes a Santander ya que inicialmente, los contratos de Seguro de Daños son contratados con Santander.

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

No aplicable.

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

No existen relaciones importantes a efectos del presente Folleto entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

2.2.13 Si los Activos comprenden valores de renta fija, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

Los valores de tasación de los inmuebles en garantía de los Préstamos Hipotecarios corresponden a las tasaciones efectuadas por las entidades tasadoras al efecto de la concesión y formalización de los Préstamos Hipotecarios. No se han producido retasaciones de los inmuebles que garantizan los Préstamos Hipotecarios a efectos de la cesión de los mismos al Fondo.

2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.

No aplicable.

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

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

A través de la presente operación de titulización, Santander transferirá al Fondo los Activos. El Fondo adquirirá los Activos y emitirá los Bonos. Esta operación se formalizará a través de la Escritura de Constitución que será otorgada por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo y por Santander. De este modo, a través de la Escritura de Constitución del Fondo tendrá lugar:

- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito;
- b) la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y la suscripción de los mismos por el Fondo; y
- c) la emisión de cincuenta y seis mil cuatrocientos (56.400) Bonos, distribuidos en las tres (3) Series de Bonos.

Una copia de la Escritura de Constitución será remitida a la CNMV e Iberclear con carácter previo a la Fecha de Suscripción de los Bonos.

Igualmente, la Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al ajuste de los saldos dispuestos de las Líneas de Crédito descrito en el apartado 3.4.3.b siguiente mediante el otorgamiento del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente correspondiente respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso.

En otro orden de cosas, y 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 a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación, pudiendo, al objeto de dar cumplimiento a la operativa del Fondo en los términos previstos en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su rating.

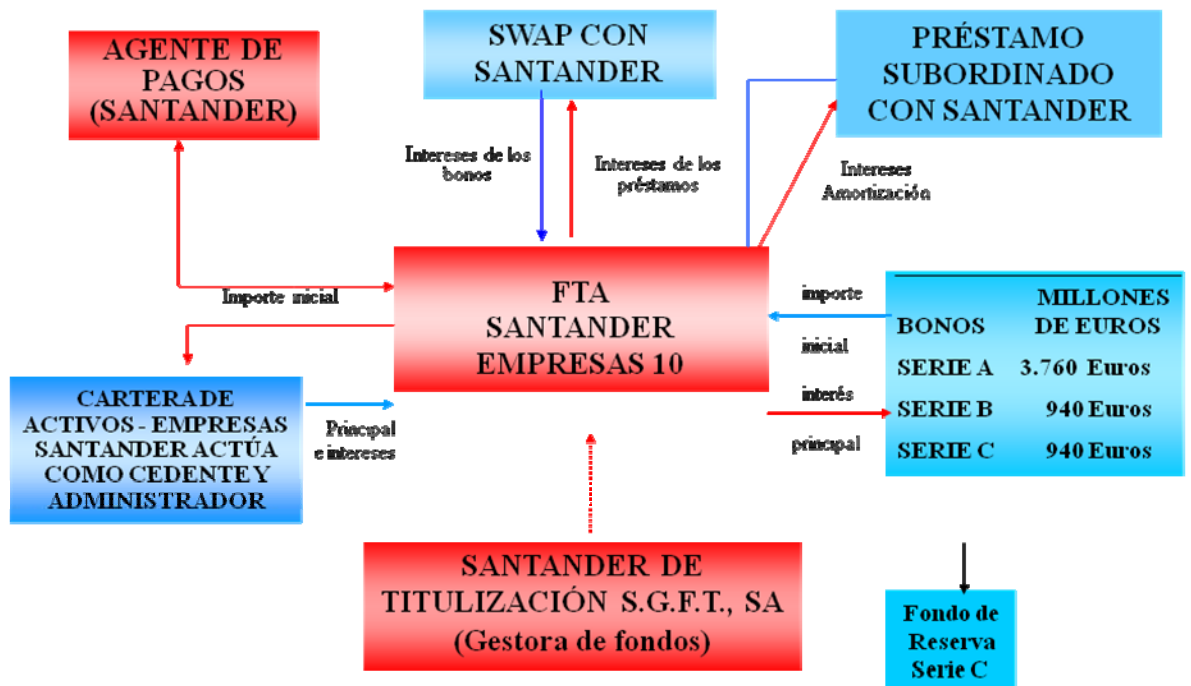
La Sociedad Gestora formalizará con el Cedente los siguientes contratos:

- (i) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería), en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería.
- (ii) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses), en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Intereses.
- (iii) Contrato de Swap, conforme al modelo ISDA 1992
- (iv) Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente, en su caso, la adquisición de los Activos.

- (v) Contrato de Línea de Liquidez con la finalidad de que todas 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.
- (vi) Por último, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.

Además, el Fondo de Reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C, según se detalla en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

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

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO		EMISIÓN DE BONOS	
Activos (derechos de crédito sobre Préstamos No Hipotecarios, Líneas de Crédito y CTHs)	4.700.000.000 €	Bonos Serie A	3.760.000.000 €
Cuenta de Intereses	862.000 €	Bonos Serie B	940.000.000 €
		Bonos Serie C	940.000.000 €
ACTIVO CIRCULANTE			
Fondo de Reserva	940.000.000 €	OTRAS DEUDAS A L/P	
		Préstamo Subordinado	862.000 €
Total Activo	5.640.862.000 €	Total Pasivo	5.640.862.000 €

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

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

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

Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a CUATRO MIL SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (4.700.000.000 €).

3.3.1 Cesión de los Activos.

La cesión de los Activos se llevará a cabo por Santander en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se realizará según se determina a continuación, diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito.

El Cedente no recibirá cantidad alguna por el diferimiento en el pago de los Préstamos y las Líneas de Crédito entre la fecha de cesión y la Fecha de Desembolso.

a) Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito:

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito se efectuará directamente a favor del Fondo en virtud de la Escritura de Constitución que contendrá los términos necesarios para llevar a cabo dicha cesión.

b) Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios:

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por Santander de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en cuya virtud se

aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, para su suscripción por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (CTH) por el Cedente se llevará a cabo en la Escritura de Constitución y se regirá por las siguientes reglas:

- (i) Cada CTH representará una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan así como, desde la fecha de cesión, de los intereses ordinarios, intereses de demora, cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del Cedente, 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 a los Activos.
- (ii) Los CTH se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá 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 CTH, 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 CTH, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones previstos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados CTH, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

- (iii) 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 identificarse 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 garantice.

- (iv) 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:

- Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación; y
 - Datos registrales de la hipoteca.
- (v) Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los CTH, a los efectos del párrafo segundo de la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.

(c) Variaciones al alza de las Líneas de Crédito

La cesión al Fondo de las variaciones al alza de las Líneas de Crédito se llevará a cabo de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.3.b siguiente.

3.3.2 Términos y condiciones de la cesión de los Activos.

La cesión al Fondo de los Activos se realizará en las siguientes condiciones:

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

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

- (ii) La cesión al Fondo de los Activos será 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 principal pendiente de amortizar de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

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

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los Activos, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos.

- (iv) La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (v) Tal y como se establece en el apartado 3.7.1 (11) posterior, se ha acordado no notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores, no obstante, en caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicho apartado.
- (vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos.

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine el Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional.

- (vii) En el supuesto excepcional de que un Deudor opusiese a Santander la compensación frente a uno de los Activos, Santander será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquella que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por Santander al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.
- (viii) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional y en el párrafo (i) del presente apartado 3.3.2, Santander no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos.
- (ix) La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a que no exista impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido.

No se prevé la notificación de la cesión a los Deudores en el momento de la cesión.

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

Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.

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

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

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

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

3.3.3 Descripción de derechos que, a favor de su titular, confieren los Activos sobre los Préstamos que los respaldan.

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 ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la

finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y

- f) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por Santander al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

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

Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución.

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

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo:

3.4.1 Cómo los flujos de los Activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor con los tenedores de los valores.

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresadas por el Administrador en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso y, en todo caso, antes de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al día en que han sido recibidos.

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 el apartado 3.4.3.b. siguiente.

3.4.2 Información sobre las mejoras de crédito.

3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

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

a) Fondo de Reserva.

Constituido con cargo a la Serie C, permitirá hacer frente a los pagos del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

b) Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado.

La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses se encuentran remuneradas a tipos pactados de forma que se garanticen un rendimiento mínimo del saldo habido en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses, respectivamente.

c) Permuta Financiera de Intereses

La permuta financiera de intereses pretende cubrir: (i) el riesgo de tipo de interés del Fondo que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses fijos y variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión a los establecidos para los Bonos y (ii) el riesgo que implica que los Activos puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan

el tipo de interés pactado, dentro de los límites acordados y que se recogen en el apartado 3.7.1.(8) siguiente. Asimismo, a través del Contrato de Swap, el Fondo percibe el resultado de aplicar al Saldo Vivo de los activos que no tengan morosidad por un período superior a noventa (90) días el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso; (ii) el margen medio ponderado de los Bonos; (iii) el 1% y (iv) en caso de sustitución del Cedente como Administrador, el porcentaje (%) resultante de dividir la comisión por la prestación de los servicios por parte del nuevo Administrador, por el Saldo Vivo de los Activos que no tengan morosidad por un período superior a noventa (90) días.

d) Subordinación de las Series de Bonos

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

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

(i) Nivel Requerido:

- a) El Fondo de Reserva quedará dotado con el importe desembolsado de la Serie C, esto es, NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (940.000.000 €), equivalente asimismo, al veinte por ciento (20%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso.
- b) Posteriormente, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (el "**Nivel Requerido de Fondo de Reserva**") a la menor de las cantidades siguientes:
- (i) NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (940.000.000 €), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y
- (ii) la mayor de las cantidades siguientes:
- (1) 40% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en la Fecha de Determinación precedente; y
- (2) 10% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en la Fecha de Desembolso.

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

- (i) si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido de Fondo de Reserva; o
- (ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos Morosos sea superior al 1% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Activos Fallidos;
- (iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) 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 el apartado 3.4.4. del presente Módulo Adicional

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

a) Contrato de Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander el Contrato de Préstamo Subordinado, de carácter mercantil por importe total de OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL EUROS (862.000,00 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar, en su caso, parcialmente la adquisición de los Activos.

El importe del Préstamo Subordinado se desembolsará en la Cuenta de Intereses en la Fecha de Desembolso.

El préstamo devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%).

El interés devengado por el Préstamo Subordinado se abonará únicamente si el Fondo dispusiese de Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada, se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) de este Módulo Adicional, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior o, en su caso, en la fecha en que tenga lugar la aplicación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional.

El Préstamo Subordinado se irá amortizando de forma lineal trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de constitución del Fondo y emisión de Bonos que se amortizará anticipadamente en la primera Fecha de Pago y todo ello siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional.

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional, incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

Si, en la Fecha de Suscripción, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado salvo en lo que se refiere a los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

b) Línea de Liquidez

Objeto y variaciones de las Líneas de Crédito

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

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 en concepto de amortización de principal. La Línea de Liquidez podrá tener entonces saldo deudor (en contra del Fondo) sólo si puntualmente las disposiciones al alza realizadas en un día no pueden ser atendidas con los importes depositados en la Cuenta de Tesorería y que provienen de variaciones a la baja y/o amortizaciones del resto de Líneas de Crédito y/o de amortizaciones de principal de los Préstamos.

Límite del saldo de la Línea de Liquidez

Con el fin de disponer de activos líquidos que puedan utilizarse como garantía en operaciones con el Eurosistema, desde la Fecha de Constitución, el Fondo cuenta con una Línea de Liquidez por un importe inferior al 20% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en los términos de la Revisión bianual del Banco Central Europeo de septiembre de 2008 del Marco de Medidas de Control de Riesgo para las operaciones de Crédito del Eurosistema, (que entró en vigor el 1 de febrero de 2009). De conformidad con sus términos, si la Entidad Cedente garantizara liquidez al Fondo por una cuantía igual o superior al 20% a través de la Línea de Liquidez, dichos activos no podrían utilizarse como garantía en operaciones con el Eurosistema.

No obstante lo anterior, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al 20% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B, el Importe Máximo de la Línea de Liquidez que podrá ser dispuesto a partir de ese momento, será por una cuantía igual a la diferencia entre 105% del importe límite de las Líneas de Crédito y el importe dispuesto en el mismo momento. En tal caso la Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo y, en consonancia con el párrafo anterior, a partir de ese momento los activos no se utilizarán como garantía en operaciones con el Eurosistema.

Rentabilidad

Cuando la diferencia entre (i) los importes dispuestos y pendientes de amortización con cargo a las Líneas de Crédito y (ii) los importes dispuestos y pendientes de amortización iniciales (en su momento de cesión al fondo) de las Líneas de Crédito vivas cedidas al Fondo más los importes de principales amortizados de los Préstamos, en su caso, y depositados en la Cuenta de Tesorería, valor ese mismo día, fuera positiva, la Línea de Liquidez tendrá saldo deudor (en contra del Fondo). En este caso, el citado saldo deudor (en contra del Fondo), devengarán intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán trimestralmente en cada Fecha de Pago de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o en su caso el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) siguiente, a un tipo de interés igual al Euribor a tres (3) meses más un margen del 0,45%, sobre la base de los días efectivamente transcurridos en los que la Cuenta de Tesorería presente saldo deudor (en contra del Fondo) y un año de 365 días .

Por su parte, si la diferencia entre (i) y (ii) del párrafo anterior fuera negativa, la Línea de Liquidez tendrá saldo acreedor (a favor del Fondo) y este saldo acreedor devengará a favor del Fondo el Tipo de Interés descrito en el apartado 3.4.4.1 siguiente (Cuenta de Tesorería), esto es, el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (EURIBOR a tres (3) meses).

Información a remitir a la CNMV

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 el apartado 2.2.8.b) del presente Módulo Adicional, en los términos descritos en el apartado 3.1 anterior, para su verificación de acuerdo con lo exigido por el Artículo 2.2.c).2º del Real Decreto 926/1998.

Amortización de los Activos derivados de Líneas de Crédito

Los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito que llegan a su vencimiento son amortizados en su totalidad.

Intereses devengados y amortización del principal de la Línea de Liquidez

La totalidad de las cantidades que deban abonarse al Cedente en concepto de intereses devengados por la Línea de Liquidez, se abonarán en cada Fecha de Pago, encontrándose en todo caso sujetas al Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

Por su parte, la totalidad de las cantidades que deban abonarse al Cedente en concepto de amortización de principal, por la Línea de Liquidez, se abonarán mediante los correspondientes ajustes en la Línea de Liquidez de conformidad con el procedimiento de ajuste descrito en el presente apartado 3.4.3.b).

Especial interrelación entre la Línea de Liquidez y la Cuenta de Tesorería. Duración y cancelación de la Línea de Liquidez

Como consecuencia de la interrelación entre la existencia de la Línea de Liquidez, la cesión de los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de

las Líneas de Crédito y la apertura de la Cuenta de Tesorería, la Línea de Liquidez se cancelará una vez amortizadas en su totalidad todas las Líneas de Crédito cuyos importes dispuestos hayan sido cedidos al Fondo.

Una vez cancelada la Línea de Liquidez, (i) se cancelará la Cuenta de Tesorería, trasladándose a la Cuenta de Intereses cualesquiera saldos en ella depositados en ese momento y (ii) todos los cobros y pagos a partir de ese momento durante la vida de la emisión de Bonos se centralizarán en la Cuenta de Intereses.

Liquidación Anticipada del Fondo y descenso de la calificación crediticia de Santander

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de Santander, experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, o de acuerdo con la Calificación de DBRS, el riesgo crediticio a largo plazo de Santander fuera rebajado a una calificación inferior a A, o dicha calificación fuera retirada, Santander deberá constituir en el plazo de treinta (30) días naturales un depósito por un importe igual al saldo disponible de la Línea de Liquidez en ese momento en una entidad que posea una calificación mínima de P-1 para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, Calificación a largo plazo de DBRS de, al menos A, realizando la Sociedad Gestora disposiciones con cargo a ese depósito únicamente cuando la Cuenta de Tesorería tuviera saldo deudor (en contra del Fondo), a los efectos de que las variaciones al alza de las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo conforme a lo previsto en el presente apartado 3.4.3.(b). En caso de que no resulte posible por circunstancias objetivas y razonables la constitución por Santander del referido depósito en los términos aquí señalados, la Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3.1 del Documento de Registro.

Además, por su parte, en el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de Santander, como depositario de la Cuenta de Tesorería experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, o de acuerdo con la Calificación de DBRS, el riesgo crediticio del depositario de la Cuenta de Tesorería, fuera rebajado a una calificación inferior a A a largo plazo, o dicha calificación fuera retirada, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo las actuaciones establecidas en el apartado 3.4.4.3 posterior.

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

3.4.4.1. 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 Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería) determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) el principal de todos los Activos, en la medida que las Líneas de Crédito no hayan sido íntegra y totalmente amortizadas; y
- (ii) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería.
- (iii) las cantidades percibidas por la emisión de los Bonos de las Series A y B.

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

Dado el funcionamiento de la Línea de Liquidez, el saldo de la Cuenta de Tesorería podrá tener saldo acreedor (a favor del Fondo) o saldo deudor (en contra del Fondo) (hasta el límite de la Línea de Liquidez) de acuerdo con lo reflejado en el apartado 3.4.3.b) del presente Módulo Adicional.

En caso de tener saldo acreedor (a favor del Fondo), las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería devengan intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán mensualmente el último día de cada mes, al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos vigente al inicio de cada mes sobre la base de los días efectivamente transcurridos en los que la Cuenta de Tesorería presente saldo acreedor (a favor del Fondo) y un año de 365 días.

En caso de tener saldo deudor (en contra del Fondo), estas cantidades devengarán intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán trimestralmente en cada Fecha de Pago de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente, a un tipo de interés igual al Euribor a tres (3) meses más un margen del 0,45%, sobre la base de los días efectivamente transcurridos en los que la Cuenta de Tesorería presente saldo deudor (en contra del Fondo) y un año de 365 días

En cada Fecha de Determinación el importe de la Cuenta de Tesorería (a excepción de las variaciones a la baja) será traspasado a la Cuenta de Intereses.

3.4.4.2. Cuenta de Intereses

De manera adicional la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de 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. En concreto, el Contrato de Cuenta de Intereses determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- intereses de los Activos
- las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Intereses
- el Préstamo Subordinado
- cualesquiera otras cantidades que deriven de los Activos, distintas del principal;
- las cantidades que en cada momento constituya el Fondo de Reserva;
- la cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap, según lo descrito en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional.
- en el supuesto de que las Líneas de Crédito hayan sido íntegra y totalmente amortizadas, el principal de los Activos.

serán depositadas en la Cuenta de Intereses.

En la Fecha de Desembolso, la Cuenta de Intereses recibirá el importe inicial del Préstamo Subordinado y el Fondo de Reserva con cargo a la suscripción y

desembolso de la Serie C de Bonos. El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, con cargo a la Cuenta de Intereses adquirirá los Activos cedidos por el Cedente por su importe inicial, los gastos iniciales de constitución y dotará inicialmente el Fondo de Reserva.

El importe de la Cuenta de Intereses, a excepción de los intereses liquidados entre la Fecha de Determinación y la fecha de Pago, será traspasado íntegramente en cada Fecha de Pago, en su caso, a la Cuenta de Tesorería, de manera que tengan la consideración de Fondos Disponibles en las Fechas de Pago.

Las cantidades depositadas devengan intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán mensualmente el último día de cada mes, al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos vigente al inicio de cada mes sobre la base de los días efectivamente transcurridos, y un año de 365 días.

Mediante la Cuenta de Intereses, se consigue aislar los importes en ella depositados de forma que no se pueda disponer de ellos para hacer frente a las posibles disposiciones al alza de las Líneas de Crédito.

3.4.4.3. Disposiciones comunes

De acuerdo con lo anterior en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses se centralizarán todos los cobros y los pagos durante toda la vida de la emisión de los Bonos salvo que se produzca la cancelación de la Línea de Liquidez en los términos del apartado 3.4.3.b) anterior, en cuyo caso únicamente se mantendrá la Cuenta de Intereses, (i) trasladándose a ella cualesquiera saldos depositados en la Cuenta de Tesorería en ese momento y (ii) centralizándose en ella todos los cobros y los pagos que se realicen a partir de ese momento.

Banco Santander o la entidad que la sustituya no efectuará retención alguna en la liquidación de intereses de la Cuenta de Tesorería ni de la Cuenta de Intereses tal y como establece el artículo 59, apartado k del Real Decreto 1777/2004. En el supuesto de que cualesquiera de ellos efectuara retenciones indebidas, éste se compromete a ingresar inmediatamente al Fondo las mismas cantidades que corresponderían al Fondo si no se hubieran practicado tales retenciones.

Descenso de la calificación crediticia

Criterios de Moody's Investors Service España, S.A.:

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada del titular de la Cuenta de Tesorería y/o de Intereses experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, u otra equivalente reconocida expresamente por Moody's, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Intereses:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda no subordinada y no garantizada de P-1 en el caso de Moody's y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el titular de la Cuenta de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación de P-1 en el caso de Moody's.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería y/o la Cuenta de Intereses a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 en el caso de Moody's y contratar la máxima rentabilidad posible

para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el titular de la Cuenta en virtud de dicho contrato.

Criterios de DBRS Ratings Limited:

En el supuesto de que la Calificación de DBRS del titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses, según el caso, experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso situándose por debajo de A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa consulta a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el respectivo contrato y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos emitidos por el Fondo:

i) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses, según el caso, de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería y de Intereses, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo por parte del titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses, según el caso.

ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería y de Intereses del Fondo a una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses, según el caso.

En el caso de que la Calificación de DBRS del titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses alcanzara nuevamente la calificación de A (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo y si se hubiera producido la situación (ii), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo al titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses bajo el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería) y el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses) respectivamente. En el caso de haberse optado por la opción (i), esto no será requerido.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones, serán por cuenta del tenedor de las cuentas o, en su caso, del tenedor sustituido.

El Cedente, desde el momento en que se dé el descenso de su calificación crediticia, se compromete a ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones anteriores.

El Cedente renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

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

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

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en el apartado 3.4.3.b. anterior

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

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

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

a) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 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 otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Cedente para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en escritura aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

b) Acción contra el Administrador.

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

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

Asimismo, en el supuesto de que el Cedente no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado 3.7.1 de este Módulo Adicional, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá en todo caso de acción declarativa frente al Cedente por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Activos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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

El Cedente 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, 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 esta 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 Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla;
- (iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo,

quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;

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

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

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, el Administrador, en la Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

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

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

3.4.6. Origen y aplicación de fondos.

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán las cantidades percibidas por el Fondo en la Cuenta de Tesorería, o en caso de no existir la misma, en la Cuenta de Intereses, en concepto de principal, 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, la cantidad neta del Swap y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo.

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

- (b) **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 el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación:

- 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; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos.
- 2°. Pago a Santander de la cantidad neta del Swap de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional, y solamente en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo (*Event of Default*, según este término se define en el Contrato de Swap) o por ser la única parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada (*Termination Event*, según este término se define en el Contrato de Swap), abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que corresponda al pago liquidativo.
- 3°. 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.
- 4°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al sexto (6º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
- 5°. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B.
- 6°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del cuarto (4º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 7°. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.
- 8°. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
- 9°. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.
- 10°. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
- 11°. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- 12°. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el segundo (2º) lugar del presente Orden de Prelación de Pagos.
- 13°. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.

- 14° Pago de Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 14 del presente Orden de Prelación de Pagos)

Los gastos recogidos en el primer lugar del Orden de Prelación de Pagos anterior se desglosan en los siguientes:

Se consideran Gastos ordinarios:

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento;
- Gastos derivados 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 a AIAF y el mantenimiento de todo ello;
- Comisión de la sociedad gestora que, en su caso, sustituya a la actual Sociedad Gestora;
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

Se consideran Gastos extraordinarios:

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

(c) Reglas excepcionales de prelación de pagos a cargo del Fondo.

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como Administrador de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 13° al puesto 1° en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) anterior.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el sexto (6°) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Activos Fallidos, sin tener en cuenta los importes

recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) anterior, las cantidades que los tenedores de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos no devengarán intereses adicionales o de demora y no se acumularán al Saldo de Principal Pendiente de los Bonos.

(d) Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la Fecha de Pago en la que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3.(3) del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles para Liquidación en el siguiente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación:

1. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora y, en el supuesto de sustitución de Santander como administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos, de la comisión que sea fijada por la Sociedad Gestora a favor de la entidad sustituta.
2. Pago a Santander de la cantidad neta del Swap de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional, y solamente en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo (*Event of Default*, según este término se define en el Contrato de Swap) o por ser la única parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada (*Termination Event*, según este término se define en el Contrato de Swap), abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que corresponda al pago liquidativo.
3. 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.
4. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A y, en su caso, amortización de la Línea de Liquidez por su saldo dispuesto.
5. Pago de los intereses devengados y principal de los Bonos de la Serie B, por este orden.
6. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
7. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.

8. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
9. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
10. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el segundo (2º) lugar del presente Orden de Prelación de Pagos.
11. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
12. 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 12 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 el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

3.4.7. Detalles de otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los tenedores de los Bonos.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, un Contrato de Swap conforme al modelo de contrato marco ISDA Master Agreement (*Multicurrency Cross Border*) de 1992 y las definiciones del año 2000 (*ISDA 2000 Definitions*) de la International Swap Dealers Association, Inc, (“ISDA”), cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

La celebración de la Permuta Financiera de Intereses responde a la necesidad de mitigar (i) el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses fijos y variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables que se establezcan para cada una de las Series de Bonos que se emiten con cargo al Fondo y (ii) el riesgo que implica que los Activos puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado, dentro de los límites acordados y que se recogen en el apartado 3.7.1.(8) siguiente.

Mediante el Contrato de Permuta Financiera de intereses, el Fondo realizará pagos al Cedente calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, el Cedente realizará pagos al Fondo calculados sobre (i) el Tipo de Interés de Referencia (ii) el margen medio ponderado de los Bonos A y B; (iii) un margen del 1%.

Parte A

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B

Santander o la contraparte en caso de sustitución.

Agente de Cálculo

La Sociedad Gestora actuará como agente de cálculo del Contrato de Swap.

Fechas de Pago

Las Fechas de Pago coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos. La primera Fecha de Pago será el 16 de febrero de 2012.

Fechas de Liquidación

Las Fechas de Liquidación coincidirán con las Fechas de Pago. La primera Fecha de Liquidación será el 16 de febrero de 2012.

Períodos de Cálculo para la Parte A

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas previas a las Fechas de Pagos, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día (incluido) que se corresponda con la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago, esto es, el 16 de febrero de 2012.

Períodos de Cálculo para la Parte B

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y la primera Fecha de Pago (excluida).

Cantidad a pagar por la Parte A

Será, en cada Fecha de Liquidación, el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocional de la Permuta para la Parte A, ajustado al número de días del Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior (es decir, igual o equivalente a: número de días /360).

Tipo de Interés de la Parte A

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, entre (ii) el Nocional de Permuta para la Parte A, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte A.

Cantidad a pagar por la Parte B

En cada Fecha de Liquidación será igual al resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B al Nocional de la Permuta para la Parte B ajustado al número de días del Período de Cálculo para la Parte B inmediatamente anterior (es decir, igual o equivalente a: número de días /360). En el caso de que se produjera la sustitución del Administrador, dicha cantidad se verá incrementada en la comisión devengada por el nuevo administrador.

Tipo de Interés de la Parte B

Será, para cada Período de Cálculo de la Parte B, el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso; (ii) el margen medio ponderado de los Bonos A y B; (iii) un margen del 1%.

Nocional de la Permuta para la Parte A

Será, en cada Fecha de Liquidación, el Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.

Nocional de Permuta para la Parte B

Será, en cada Fecha de Liquidación, el importe mayor de: (i) el Nocional de Permuta para la Parte A, y (ii) el Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos.

El Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos para cada Fecha de Liquidación será el importe menor de:

- (i) La suma de los intereses ordinarios percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, dividido por el Tipo de Interés de la Parte B, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte B.
- (ii) El Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior.

Por tanto, los posibles nocionales de la Parte B son:

- a) Nocional de Permuta para la Parte A. Este nocional es igual al Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria, durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.
- b) Los intereses ordinarios percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, dividido por el Tipo de Interés de la Parte B todo ello multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte B.
- c) El Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior.

Posibles Escenarios:

Por definición, el nocional descrito bajo el párrafo c) anterior es siempre superior al nocional descrito bajo el párrafo a).

Escenario 1: En el supuesto de que el nocional descrito bajo el párrafo b) sea superior al nocional descrito bajo el párrafo c), esto significaría que el riesgo de tipo de interés no se habría materializado y a su vez que la tasa de morosidad de la cartera es tal que esta no afectaría el equilibrio financiero del Fondo. En este caso, la Parte B pagaría al fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito bajo el párrafo c). El neto de la Permuta en este supuesto es positivo para la Parte B.

Escenario 2: En el supuesto de que el valor del nocional descrito bajo el párrafo b) sea superior al nocional descrito bajo el párrafo a) e inferior al nocional descrito bajo el párrafo c), esto significaría que la tasa de morosidad de la cartera es tal que afecta el equilibrio financiero del Fondo. En este caso la Parte B pagaría al Fondo el tipo de interés de la Parte B sobre el nocional descrito en b). El neto del Contrato de Swap en este supuesto sería igual a cero.

Escenario 3: En el supuesto de que el nocional descrito bajo el párrafo b) fuese inferior al nocional descrito bajo el párrafo a), esto significaría que el riesgo de tipo de interés se ha materializado. En este caso, la Parte B pagaría al Fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito bajo el párrafo a). El neto de la Permuta en este supuesto sería positivo para la Parte A.

Al ser el nocional de Permuta igual para la Parte A y la Parte B y el tipo de interés cobrado por el Fondo inferior al tipo de interés de la Parte B, la Parte B pagaría a la Parte A.

Supuestos de incumplimiento del Swap

En el supuesto de que en una Fecha de Pago el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad neta (en el supuesto de que la cantidad a pagar por el Fondo al Cedente fuera superior a la cantidad a pagar por el Cedente y a recibir por el Fondo) a satisfacer por el Fondo al Cedente, la parte de la cantidad neta no satisfecha se acumulará devengando intereses de demora al Tipo de Interés de la Parte B, y se liquidará en la siguiente Fecha de Pago en la que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) anterior, de manera que no se resuelva el Swap.

Si en una Fecha de Pago el Cedente no hiciera frente a sus obligaciones de pago por la totalidad de la cantidad neta que le correspondiera satisfacer al Fondo, la Sociedad Gestora resolverá el Swap y, en su caso, el Cedente asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Swap. Asimismo, en este caso, si la cantidad liquidativa del Swap le correspondiese al Fondo, el pago de la misma se efectuará postergado de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) anteriores del presente Módulo Adicional.

La cantidad liquidativa será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Swap, en función del valor de mercado del Swap.

Actuaciones en caso de modificación de la calificación de la Parte B

Moody's

Si en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de que se trate, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación**”), la Parte B en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Contrato de Permuta Financiera.

La Parte B podrá, en cualquier momento, evitar la constitución del depósito mencionado si procede al otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido o fuese sustituida por una entidad con el Primer Nivel de Calificación Requerido.

Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de que se trate, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación**”), la Parte B, a su propio coste, realizará todos sus esfuerzos comercialmente razonables para, en el plazo más breve posible, procurar o bien (A) el otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; u (B) obtener un Sustituto Apto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto Apto cuente con un Garante con al menos el Segundo Nivel de Calificación Requerido).

Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte B deberá, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia del

Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Contrato de Permuta Financiera.

Las obligaciones de la Parte B bajo los apartados anteriores, así como las causas de terminación anticipada que se deriven de ellas, sólo estarán vigentes mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente. El importe del depósito que hubiera sido realizado por la Parte B bajo las secciones (i) y (ii) anteriores será devuelto a la Parte B cuando cesen las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente.

A los efectos anteriores:

“**Garante**” significa aquella entidad que proporciona una garantía incondicional, irrevocable y a primer requerimiento con respecto a las obligaciones presentes y futuras de la Parte B (la “**Garantía Apta**”), y siempre que (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A bajo la Garantía está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo; o (B) la Garantía determina que, si dicha deducción o retención existe, el pago efectuado por dicha entidad se verá incrementado en aquella cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A sea igual a aquella cantidad que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención.

“**Garantía Apta**” significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte A, con respecto a la cual (A) un despacho de abogados haya emitido opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del garante a la Parte A bajo la citada garantía estará sujeto a deducción o retención por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody's, (B) dicha garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del garante a la Parte A estén sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, dicho garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte A (libre de cualquier Impuesto) sea igual al importe total que la Parte A hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, la Parte B deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte A por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte A hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar.

“**Sustituto Apto**” significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido.

“**Entidades Relevantes**” significa la Parte B y cualquier garante bajo una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera.

Una entidad contará con el “**Primer Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-

1 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1.

Una entidad contará con el “**Segundo Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B (o quien le sustituya).

DBRS

(A) En el supuesto de que, la Calificación de DBRS de la Parte B, fuese inferior a la calificación crediticia de A a largo plazo, es decir, ocurra un incumplimiento del “**Primer Nivel de Calificación**” ésta deberá, a su costa, y en un plazo de no más de treinta (30) Días Hábiles:

- i. Constituir un depósito de efectivo de valores a favor del Fondo en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación y de conformidad con los criterios vigentes en ese momento publicados por DBRS, que permita mantener las calificaciones asignadas a los Bonos según lo requerido por los Criterios de Swap de DBRS (“**Depósito de Efectivo o Valores**”); o
- ii. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior al Primer Nivel de Calificación, para su deuda a largo plazo (“**Garante**”), garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales (“**Garantía Elegible**”); o
- iii. Que una tercera entidad con Calificación DBRS igual o superior al Primer Nivel de Calificación para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS.

(B) En el supuesto de que, de acuerdo con la Calificación de DBRS de la Parte B fuese inferior a la calificación crediticia de BBB a largo plazo, es decir, ocurriese un incumplimiento del “**Segundo Nivel de Calificación**” ésta deberá, a su costa, y en un plazo de no más de treinta (30) Días Hábiles:

- i. Realizar esfuerzos comerciales para que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior al Primer Nivel de Calificación para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS;
- ii. En caso de que (a) se mantenga el Depósito de Efectivo o Valores constituido en el caso de Incumplimiento del Primer Nivel de

Calificación o (b) en el momento del incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación se constituya un Depósito de Efectivo o Valores, la tercera entidad que asuma en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas o se subroge en la posición contractual de la Parte B del Contrato de Permuta Financiera, deberá tener al menos una Calificación de DBRS igual o superior a BBB para su deuda a largo plazo, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS;

- iii. Realizar esfuerzos comerciales razonables para que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A, para la deuda a largo plazo ("**Garante**") garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales (**Garantía Elegible**").

Mientras se realice alguna de las alternativas anteriores, se deberá constituir un depósito adicional de efectivo o de valores a favor del Fondo, cuyo cálculo esté aprobado por una tercera entidad independiente, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación y de conformidad con los criterios vigentes en ese momento publicados por DBRS, que permita mantener las clasificaciones asignadas a los Bonos según los Criterios de Swap de DBRS ("**Depósito Adicional de Efectivo o Valores**").

En el supuesto de que la Parte B no realice ninguna de las actuaciones indicadas, la Sociedad Gestora podrá considerar que ha acaecido un supuesto de vencimiento anticipado del Contrato de Permuta Financiera.

En el supuesto de que la Parte B sufra una rebaja en su calificación, se lo comunicará a la Sociedad Gestora.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B.

Una entidad tendrá el "**Primer Nivel de Calificación**" cuando dicha entidad posea, al menos, una Calificación de DBRS de A para su deuda a largo plazo.

Una entidad tendrá el "**Segundo Nivel de Calificación**" cuando dicha entidad posea, al menos, una Calificación de DBRS de BBB para su deuda a largo plazo.

"**Garantía Elegible**" significa una garantía absoluta, incondicional e irrevocable y vinculante proporcionada por un Garante y de ejecución directa por la Parte A, donde:

1. la garantía establece que si la obligación garantizada no se pudiese realizar, el Garante hará todos los esfuerzos razonablemente posibles para procurar su cumplimiento a la Parte B.
2. la garantía establece que no podrá ser resuelta hasta el pago completo de las obligaciones garantizadas.
3. y, o bien:
 - a. una firma de abogados haya dado una opinión legal, confirmando que ninguno de los pagos del Garante a la Parte A estará sujeto a retención o deducción a cuenta por Impuestos; o
 - b. en caso de que cualquiera de los pagos del Garante a la Parte A estén sujetos a retención o deducción a cuenta por Impuestos, el Garante estará obligado a pagar la cantidad adicional necesaria para garantizar que la cantidad efectivamente recibida por la Parte A (libre y exenta de retención o deducción a cuenta) será igual a la cantidad que hubiera recibido la Parte A si no se hubiese producido dicha retención o deducción.

- c.
4. una firma de abogados haya dado una opinión legal confirmando que, en caso de que la legislación aplicable a la garantía difiera de la ley aplicable a la jurisdicción donde el garante tenga su domicilio, cualquier pronunciamiento judicial obtenido en relación con la garantía será exigible frente al Garante en la jurisdicción donde el Garante tenga su domicilio.
 5. y el Garante renuncia a cualquier derecho de compensación por los pagos en virtud de la garantía.

“Garante” significa:

1. una entidad que legalmente pueda llevar a cabo las obligaciones derivadas de la Garantía Elegible y cumpla con el Primer Nivel de Calificación de DBRS.
2. si la Parte B se encuentra por debajo del Segundo Nivel de Calificación o deja de tener Calificación de DBRS, será Garante una entidad que legalmente pueda cumplir con las obligaciones garantizadas y que cuente con al menos el Segundo Nivel de Calificación.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B.

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada de la Permuta Financiera no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y Liquidación Anticipada del Fondo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero. La Permuta Financiera quedará resuelta de pleno derecho en el caso de que las Agencias de Calificación no confirmaran en la Fecha de Suscripción, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series.

La Sociedad Gestora empleará todos los medios a su alcance necesarios para que en todo momento exista un Contrato de Swap vigente.

El vencimiento del Contrato de Swap tendrá lugar en la Fecha de Pago más temprana entre las siguientes fechas:

- (i) la Fecha de Vencimiento Legal,
- (ii) la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4 c) del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los Derechos de Crédito y resto de remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo, o
- (iii) la fecha en que se produzca la extinción del Fondo.

El Cedente renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

El Cedente de los Activos es Banco Santander, S.A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).

Las principales actividades financieras de Santander son las propias de todo banco, de conformidad con la específica naturaleza de dichas entidades y de lo que la ley establece. En este sentido, cabe destacar básicamente las siguientes actividades:

- Captación de recursos (a través de libretas a la vista, cuentas corrientes, libretas a plazo, fondos de inversión, planes de pensiones, planes asegurados, cesión de activos, emisión de valores, *unit linked* y rentas vitalicias, entre otros);
- Actividades de financiación, fundamentalmente, a través de préstamos personales, préstamos hipotecarios, cuentas de crédito, descuento de efectos, avales y operaciones de leasing, confirming y factoring;
- Prestación de servicios, tales como las tarjetas de crédito y débito, los sistemas de pago en establecimientos comerciales, los servicios de cobro, de domiciliación de pago, de transferencias, de gestión de patrimonios, de cambio de divisas, etc.
- Se muestra a continuación, la información financiera consolidada de Banco Santander referida a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 auditadas y junio de 2011 sin auditar.
- La información consolidada correspondiente al 31 de diciembre de 2008, 2009, 2010 y septiembre de 2011, en millones de euros, se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación a Banco Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 6/2008 de Banco de España.

				Variación		2008
	2011	2010	2009	Absoluta	%	
Balance (millones de euros)						
Activo total	1.250.476	1.217.501	1.110.529	106.971	9,6	1.049.632
Créditos a clientes (neto)	734.302	724.154	682.551	41.603	6,1	626.888
Recursos de clientes gestionados	619.911	985.269	900.057	85.213	9,5	826.567
Fondos propios	976.598	75.273	70.006	5.267	7,5	63.768
Total fondos gestionados	79.144	1.362.289	1.245.420	116.870	9,4	1.168.355
Resultados (millones de euros)						
Margen de intereses	22.853	29.224	26.299	2.926	11,1	20.945
Margen bruto	33.254	42.049	39.381	2.668	6,8	33.489
Margen neto	18.529	23.853	22.960	893	3,9	18.540
Resultado de operaciones continuadas	5.977	9.129	9.427	(299)	(3,2)	9.030
Beneficio atribuido al Grupo (1)	5.303	8.181	8.943	(762)	(8,5)	8.876
BPA, rentabilidad y eficiencia (%)						
Beneficio atribuido por acción (euro) (1)	0,5981	0,9418	1,0454	(0,1036)	(9,9)	1,2207
Beneficio atribuido diluido por acción (euro)	0,5929	0,9356	1,0382	(0,1026)	(9,9)	1,2133
ROE	9,47	11,80	13,90			17,07
ROA	14,32	0,76	0,86			0,96
RoRWA	0,65	1,55	1,74			1,87
Eficiencia (con amortizaciones)	1,37	43,3	41,7			44,6
Ratios BIS II y morosidad (%)						
Core capital	9,42	8,8	8,6			7,5
Tier I	10,74	10,0	10,1			9,1
Ratio BIS	13,24	13,1	14,2			13,3
Tasa de morosidad	3,86	3,55	3,24			2,04
Tasa de morosidad hipotecaria	2,5	2,2	2,5			2,34
Cobertura de morosidad	66	73	75			91
La acción y capitalización						
Número de acciones en circulación (millones)	8.440	8.329	8.229	100	1,2	7.994
Cotización (euro)	6,224	7,928	11,550	(3,622)	(31,4)	6,750
Capitalización bursátil (millones euros)	52.532	66.033	95.043	(29.010)	(30,5)	53.960
Fondos propios por acción (euro)	8,91	8,58	8,04			7,58
Precio / fondos propios por acción (veces)	0,70	0,92	1,44			0,89
PER (precio / beneficio por acción) (veces)	7,81	8,42	11,05			5,53
Otros datos						
Número de accionistas	3.263.997	3.202.324	3.062.633	139.691	4,6	3.034.816
Número de empleados	191.350	178.869	169.460	9.409	5,6	170.961
Europa Continental	63.934	54.518	49.870	4.648	9,3	48.467
de los que: España	33.214	33.694	33.262	432	1,3	34.492
Reino Unido	26.034	23.649	22.949	700	3,1	24.379
Latinoamérica	90.106	89.526	85.974	3.552	4,1	96.405
Sovereign	8.950	8.647	8.847	(200)	(2,3)	—
Actividades Corporativas	2.326	2.529	1.820	709	39,0	1.710
Número de oficinas	14.709	14.082	13.660	422	3,1	13.390
Europa Continental	6.636	6.063	5.871	192	3,3	5.998
de las que: España	4.785	4.848	4.865	(17)	(0,3)	5.022
Reino Unido	1.386	1.416	1.322	94	7,1	1.303
Latinoamérica	5.964	5.882	5.745	137	2,4	6.089
Sovereign	723	721	722	(1)	(0,1)	

Nota: La información financiera aquí contenida no está auditada. No obstante, ha sido aprobada por el consejo de administración de la Sociedad en su sesión de 24 de octubre de 2011, previo informe favorable de la comisión de auditoría y cumplimiento de fecha 19 de octubre de 2011. En su revisión, la comisión de

auditoría y cumplimiento ha velado por que la información financiera trimestral se haya elaborado conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales.

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

No aplicable.

3.7 Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.

3.7.1 Administrador.

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

El Cedente, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

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

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

(1) Duración

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

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

- (i) requerir al Administrador para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a

juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos;

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

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

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

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

(2) Responsabilidad del Cedente en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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

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

(3) Responsabilidad del Cedente en la gestión de cobros.

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

EL Cedente no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de lo establecido para la sustitución de Derechos de Crédito del apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional, de lo previsto en el párrafo (i) del apartado 3.3.2 del presente Módulo Adicional y de las previsiones recogidas más adelante en el apartado 3.7.1.(8) del presente Módulo Adicional.

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

El Administrador mantendrá todas las escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros informáticos relativos a los Activos bajo custodia

segura (y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo.

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

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

(5) Gestión de cobros.

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

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en el apartado 3.4.3.b. anterior.

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.

(6) Información.

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

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

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

(7) Subrogación de los Deudores.

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

describen en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.

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

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

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

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos y Líneas de Crédito por causa distinta del pago de los mismos, renunciar o transigir sobre éstos, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

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

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

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

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

b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable o índice distinto al de los tipos de interés o índices que el Administrador utilice en los créditos y préstamos por él concedidos. No obstante, será posible una renegociación que tenga como resultado el cambio de un tipo de interés variable a otro fijo,

teniendo en cuenta que el tipo fijo resultante en ningún caso podrá ser inferior al 0,75%.

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

a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo o Línea de Crédito.

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

c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo del 0,75%.

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

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

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

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

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

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

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos y Líneas de Crédito, resultará de aplicación respecto al activo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional de la Nota de Valores. El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado.

(9) Comisión por la prestación de servicios.

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

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

entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente (teniendo en ambos casos la consideración de gasto ordinario del Fondo).

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

Por otra parte, el Cedente, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, y de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente.

(10) Subcontratación

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

(11) Notificaciones

Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3.4.5. del presente Módulo Adicional para el caso de incumplimiento del Administrador, la Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Activos.

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

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

quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, si así lo decide, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.

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

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

(12) Descenso de calificación

Si la calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, el Administrador deberá llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) buscar una entidad con calificación suficiente que le sustituya en sus funciones de Administrador (ii) buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS.

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 5.2. del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

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

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

- (i) Abrir, en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses con el Cedente y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositan en ella, en los términos previstos en el presente Folleto.
- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en el apartado 3.7.1.(1) anterior.

- (v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Préstamo y Línea de Crédito y con las condiciones de los distintos contratos;
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos;
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de la emisión;
- (viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por amortización correspondan a los Bonos emitidos;
- (ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional y las que asuma en virtud de los contratos que se prevean en la Escritura de Constitución;
- (x) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el correspondiente procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de bienes. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;
- (xi) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo;
- (xii) Facilitar a los tenedores de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial con respecto a las dos últimas entidades, las contempladas en el apartado 4 del Módulo Adicional del presente Folleto;
- (xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el presente Folleto y en la normativa vigente en cada momento, celebrar, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, en caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de las Series y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos.
- (xiv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente y en el presente 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 el presente Folleto;
- (xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que su calificación no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xviii) Establecer sistemas o procedimientos para analizar el rendimiento histórico de los Activos adquiridos del Cedente que permitan controlar y analizar la composición y rendimiento de los mismos.
- (xix) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos emitidos con cargo al Fondo.
- (xx) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.
- (xxi) Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo.

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

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

3.7.3 Sustitución de la Sociedad Gestora.

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

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

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

- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.
- (iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio de dos diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF.

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado.

La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Folleto, 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.

Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones

La Sociedad Gestora tendrá derecho:

- (i) a una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), 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;
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión periódica de gestión igual al [cero coma cero dos] por ciento (0,02%) anual, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000 €) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés, 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 correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

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

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

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

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

d = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

El Cedente, es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación.

a) Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado.

La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses serán abiertas inicialmente con el Cedente. Una descripción de los contratos se recoge en el apartado 3.4.4.1. (para la Cuenta de Tesorería); 3.4.4.2 (para la Cuenta de Intereses) y 3.4.3.3 8 (Disposiciones comunes) del presente Módulo Adicional.

b) Contrato de Préstamo Subordinado.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.a del presente Módulo Adicional.

c) Línea de Liquidez.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.b del presente Módulo Adicional.

d) Contrato de Permuta Financiera de Intereses.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.7. del presente Módulo Adicional.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

a) Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.

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 al cierre del ejercicio del Fondo que coincidirá con el año natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año).

b) Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a las Agencias de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo.

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las dos (2) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.

- (b.1') En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.
- (b.1'') Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:
- i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos;
 - ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación
 - iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
 - iv. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados b.1') y b.1'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).

Además, después de cada Fecha de Pago, se remitirá a la CNMV un informe con la siguiente información:

- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos.
- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional.

Además de la información a remitir a la CNMV en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en los apartados (b.1') y (b.1'') relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado.

b.2. Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencias de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

b.3. Procedimiento.

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

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado b.1) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España.

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

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

Las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa, se efectuarán a la CNMV mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.

(c) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora procederá a comunicar a la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

(d) Información a facilitar por Santander a la Sociedad Gestora.

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

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

Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General firma el presente Folleto en Madrid, a 22 de noviembre de 2011.

DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

“**Activos**”: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo.

“**Activos Fallidos**”: Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un 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. Las Líneas de Crédito entrarán en mora, si llegada su fecha de vencimiento el deudor no abona el saldo dispuesto en dicha fecha, o en el caso de los excedidos, si llegado el plazo autorizado por el Banco para regularizar (abonar el importe excedido) dicha regularización no se produce.

“**Activos No Fallidos**”: Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

“**Administrador**”: Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

“**Agencias de Calificación**”: Significa Moody’s y DBRS.

“**Agente de Pagos**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**AIAF**”: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

“**Amortización Anticipada**”: Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro.

“**Bonos**”: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

“**Calificación de DBRS**”: Significa la calificación pública asignada por DBRS o, en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS.

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

“**Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

“**Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito**”: Significa las cantidades que respecto a cada Línea de Crédito se disponga por parte de los Deudores.

“**Cartera Preliminar**” significa la cartera preliminar de préstamos y líneas de crédito, preseleccionados a 18 de octubre de 2011, de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

“**Cedente**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.1.b) del Módulo Adicional.

“**CET**”: Significa "*Central European Time*".

“**Circular 4/2004**”: Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

“**Circular 2/2009**”: Significa la Circular de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contable, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

“**CNMV**”: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**”: Significa el contrato de dirección, suscripción de los Bonos y agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Directora y que regula igualmente las obligaciones y responsabilidades que a Santander correspondan como Agente de Pagos del Fondo y como Entidad Suscriptora del cien por cien (100%) de los Bonos.

“**Contrato de 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 OCHOCIENTOS SESENTA Y DOS MIL EUROS (862.000€) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

“**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses)**”: Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Intereses a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Intereses.

“**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería)**”: Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

“**Contrato de Swap**” o “**Contrato de Permuta Financiera**”: Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo ISDA, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander.

“**Cuenta de Intereses**”: Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses).

“**Cuenta de Tesorería**”: Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería).

“**DBRS**”: Significa DBRS Ratings Limited.

“**Déficit de Amortización**”: Significa en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“**Deudores**”: Significa las personas jurídicas, residentes en España, excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander y empresas del sector público a las que el Cedente ha

concedido los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

“**Día Hábil**”: Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

“**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 aprobado por la CNMV con fecha 22 de noviembre de 2011.

“**Entidad Directora**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Entidad Suscriptora**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Escritura de Constitución**”: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos Santander Empresas 10, cesión de Activos y emisión de Bonos de Titulización.

“**EURIBOR**”: Significa “*Euro Interbank Borrowing Offered Rate*”.

“**Factores de Riesgo**”: Significa la descripción de los principales factores de riesgo ligados a la emisión de Bonos, a los valores y a los activos que respaldan la emisión de Bonos.

“**Fecha de Constitución**”: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 24 de noviembre de 2011.

“**Fecha de Desembolso**”: Significa el primer (1º) Día Hábil posterior a la Fecha de Suscripción, esto es, el 29 de noviembre de 2011.

“**Fecha de Suscripción**”: Significa el 28 de noviembre de 2011, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por Santander.

“**Fecha de Vencimiento Final del Fondo**”: Significa el 30 de marzo de 2041, la última fecha de vencimiento de los Préstamos y Líneas de Crédito o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“**Fecha de Vencimiento Legal**”: Significa el 16 de marzo de 2044 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“**Fechas de Determinación**”: Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

“**Fechas de Pago**”: Significa los días 16 de febrero, 16 de mayo, 16 de agosto y 16 de noviembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“**Folleto**”: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el glosario de definiciones.

“**Fondo**” o “**Emisor**”: Significa Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER EMPRESAS 10.

“**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, la cantidad neta del Swap y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional.

“Fondos Disponibles para Amortización”: Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

“Fondos Disponibles para Liquidación”: Significa:

- a) Los Fondos Disponibles; y
- b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

“Iberclear”: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

“I.V.A.”: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 13/1985”: Significa la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros.

“Ley 19/1992”: Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

“Ley 2/1981”: Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

“Ley 37/1992”: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 41/2007”: Significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

“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 Hipotecaria”: Significa la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (según su redacción vigente).

“Ley de Sociedades de Capital”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

“Ley del Mercado de Valores” o **“Ley 24/1988”**: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo.

“Línea de Liquidez”: Significa el contrato de línea de liquidez de carácter mercantil al que se refiere el apartado 3.4.3.b del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente, 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 el Cedente a personas jurídicas, residentes en España, excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y líneas de crédito sindicadas, para la financiación de sus actividades económicas a corto y medio plazo.

“Liquidación Anticipada”: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al [●] de [●] del [●] 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.

“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 Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 22 de noviembre de 2011.

“Momento de Fijación de Tipo”: Significa el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET 2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

“Moody's”: Significa Moody's Investors Service España, S.A.

“Nivel Requerido del Fondo de Reserva”: Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.

“Normas Internacionales de Información Financiera”: Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

“Nota de Valores”: Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 11 de noviembre de 2011 y que forma parte del Folleto.

“Orden EHA/3537/2005”: Significa la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

“Parte Ordinaria”: Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

“Parte Extraordinaria”: Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

“Períodos de Determinación”: Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación previa a la primera Fecha de Pago.

“Períodos de Devengo de Interés”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la

comprendida entre la Fecha de Desembolso (25 de noviembre de 2011) y la primera Fecha de Pago (16 de febrero de 2012).

“Política de Concesión”: Significa la política de concesión de créditos del Cedente referida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, que se incorporará asimismo en la Escritura de Constitución.

“Préstamo Subordinado”: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de ochocientos sesenta y dos mil EUROS (862.000€), a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

“Préstamos”: Significa, conjuntamente, los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios.

“Préstamos Hipotecarios”: Significa los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria concedidos por el Cedente a personas jurídicas, residentes en España, excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y préstamos sindicados, para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

“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 el Cedente a personas jurídicas, residentes en España, excluyendo empresas financieras, empresas del grupo Santander, empresas del sector público y préstamos sindicados, para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

“Real Decreto 926/1998”: Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

“Real Decreto 1777/2004”: Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto 1310/2005”: Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

“Real Decreto 1514/2007”: Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General Contable.

“Real Decreto 1065/2007”: Significa el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

“Real Decreto 716/2009”: Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

“Real Decreto Legislativo 1/1993”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“Real Decreto Legislativo 4/2004”: Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto Legislativo 6/2004”: Significa Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras.

“**Reglamento (CE) n° 809/2004**”: Significa el Reglamento (CE) n° 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

“**Reglamento Hipotecario**”: Significa el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947.

“**Reglamento Interno de Conducta**”: Significa el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora regulador de la actuación de los órganos de administración, empleados y representantes de la Sociedad Gestora en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que ha sido comunicado a la CNMV.

“**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

“**Saldo Vivo de los Activos**” o “**Saldo Vivo**”: Significa, a una fecha, las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha.

“**Saldo Vivo de los Activos Morosos**”: Significa las cantidades de principal pendientes de vencimiento de los Activos Morosos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos Morosos.

“**Santander**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Serie**”: Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

“**Serie A**”: Significa la Serie con un importe nominal total de TRES MIL SETECIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (3.760.000.000 €), está constituida por treinta y siete mil seiscientos (37.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie B**”: Significa la Serie con un importe nominal total de NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (940.000.000 €), está constituida por nueve mil cuatrocientos (9.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie C**”: Significa la Serie con un importe nominal total de NOVECIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (940.000.000 €), está constituida por nueve mil cuatrocientos (9.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Sociedad Gestora**”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

“**TACP**”: Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

“**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.e de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.