

**FONDO DE TITULIZACIÓN**  
**RMBS SANTANDER 7**  
**BONOS DE TITULIZACIÓN**

**5.565.000.000 €**

			DBRS	Moody's
Serie A	4.770.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,04%	AA (sf)	Aa1 (sf)
Serie B	530.000.000€	EURIBOR 3M + Margen del 0,45%	BB (sf)	B3 (sf)
Serie C	265.000.000 €	EURIBOR 3M + 0,55% + Parte Extraordinaria	NR	NR

**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.**

Folleto inscrito en los Registros de la C.N.M.V. el 8 de julio de 2021

**AVISO IMPORTANTE ADICIONAL EN RELACIÓN CON LA OBLIGACIÓN DE COMPLETAR EL FOLLETO**

Este Folleto, como folleto de admisión a cotización en un mercado regulado, únicamente será válido hasta aquel momento en que comience la negociación de la emisión en dicho mercado regulado (en este caso, el AIAF Mercado de Renta Fija

("AIAF" o "Mercado AIAF"), de conformidad con el Reglamento de Folletos. En consecuencia, se deja expresa constancia de que la obligación de completar este Folleto en el supuesto de existir nuevos factores significativos, errores materiales o inexactitudes materiales no aplicará una vez la emisión se hubieran admitido a negociación en el Mercado AIAF.

## ÍNDICE

<b>FACTORES DE RIESGO .....</b>	<b>6</b>
1. RIESGOS DERIVADOS DE LOS VALORES .....	6
1.1. Relativos a los Activos que respaldan la emisión.....	6
1.2. Relativos a las características de los valores.....	18
2. RIESGOS DERIVADOS DE LA NATURALEZA LEGAL DEL EMISOR Y DE LAS OPERACIONES.....	21
2.1. Relativos a la naturaleza del Emisor, su situación financiera o actividad .....	21
<b>DOCUMENTO DE REGISTRO .....</b>	<b>22</b>
1. PERSONAS RESPONSABLES. ....	22
1.1. Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro. ....	22
1.2. Declaración de los responsables del Documento de Registro.....	22
1.3. Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto .....	22
1.4. Información proporcionada por terceros.....	22
1.5. Aprobación por la autoridad competente.....	22
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO .....	23
2.1. Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a su colegio profesional pertinente) .....	23
3. FACTORES DE RIESGO.....	23
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	23
4.1. Declaración de que el Emisor se ha establecido como vehículo de objeto especial o como una entidad con el fin de emitir valores de titulización .....	23
4.2. Nombre legal y comercial del Fondo, incluido su identificador de persona jurídica.....	24
4.3. Lugar del registro del Emisor y número de registro .....	24
4.4. Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos. ....	24
4.5. Domicilio y forma jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social y sitio web del Emisor, en su caso, o sitio web de un tercero o garante .....	29
4.6. Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo .....	32
5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL .....	32
5.1. Breve descripción de las actividades principales del Emisor .....	32
6. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA	32
6.1. La Sociedad Gestora .....	32
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA .....	42
7.1. Declaración sobre si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata, y describase el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo .....	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. (a) Información financiera histórica de emisiones de valores con denominación igual o superior a 100.000 euros. ....	43
8.3. Procedimientos judiciales y de arbitraje. ....	43
8.3. Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.....	44
9. DOCUMENTOS DISPONIBLES.....	44
<b>NOTA DE VALORES .....</b>	<b>45</b>
1. PERSONAS RESPONSABLES .....	45
1.1. Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en la Información Adicional.....	45
1.2. Declaración de los responsables de la Nota de Valores y de la Información Adicional.....	45
1.3. Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto en la Nota de Valores .....	45
1.4. Información procedente de un tercero en la Nota de Valores.....	45
1.5. Aprobación por la autoridad competente.....	45
2. FACTORES DE RIESGO .....	46
3. INFORMACIÓN ESENCIAL .....	46
3.1. Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la Emisión. ....	46
3.2. Uso que se dará a los ingresos e importe neto estimado de los mismos.....	49
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	49
4.1. Importe total de los valores que se admiten a cotización.....	49
4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores.....	50
4.3. Legislación de los valores.....	50
4.4. Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta 50	
4.5. Moneda de la Emisión. ....	51
4.6. Prelación relativa de los valores dentro de la estructura de capital del emisor en caso de insolvencia, incluida, en su caso, información sobre el nivel de subordinación de los valores y la incidencia potencial sobre la inversión en caso de resolución con arreglo a la Directiva 2014/59/UE.....	51
4.6.1 Orden de Prelación de los Valores.....	51
4.6.2 Resumen del orden de prelación de pagos de intereses.....	51
4.6.3 Resumen del orden de prelación de pagos de principal .....	52
4.6.4 Potencial impacto de la inversión en caso de resolución bajo la Directiva 2014/59/UE.....	53
4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para su ejercicio .....	53
4.8. Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al tipo de interés .....	54
4.9. Fecha de vencimiento y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.....	60
4.10. Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo.....	63
4.11. Representación de los tenedores de los valores .....	70
4.12. Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores .....	71
4.13. Fecha de emisión .....	71
4.14. Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores. ....	73
4.15. Identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica	73
5. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN.....	73

5.1.	Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.....	73
5.2.	Agente de Pagos y Entidades Depositarias.....	74
6.	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.....	77
6.1.	Estimación de todos los gastos relacionados con la admisión a cotización.....	77
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL.....	78
7.1.	Personas y entidades asesoras en la emisión.....	78
7.2.	Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.....	78
7.3.	Calificaciones crediticias asignadas a los valores a petición por agencias de calificación.....	78
	<b>INFORMACIÓN ADICIONAL QUE DEBE INCLUIRSE EN EL FOLLETO EN RELACIÓN CON BONOS DE TITULIZACIÓN.....</b>	<b>81</b>
1.	VALORES.....	81
1.1.	Declaración de que se ha notificado a la ESMA o que está previsto que se haga, que se cumplen los criterios relativos a las titulaciones simples, transparentes y normalizadas (STS), en su caso.....	81
1.2.	Declaraciones relativas al estatus STS de la operación.....	81
1.3.	Importe de la emisión.....	81
1.4.	Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.....	81
2.	ACTIVOS SUBYACENTES.....	81
2.1.	Confirmación de que los Activos que respaldan la emisión tienen características que demuestran la capacidad de generar fondos para hacer frente a cualquier pago devengado y vencido sobre los valores.....	81
2.2.	Activos que respaldan la emisión de los Bonos.....	82
2.3.	Activos activamente gestionados que respalden la emisión.....	120
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.....	120
3.	ESTRUCTURA Y FLUJOS DE TESORERÍA.....	120
3.1.	Descripción de la estructura de la operación.....	120
3.2.	Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer, con información sobre las relaciones de propiedad o control directos e indirectos entre esas entidades.....	122
3.3.	Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.....	122
3.4.	Explicación del flujo de fondos, incluyendo:.....	126
3.5.	Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.....	139
3.6.	Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.....	142
3.7.	Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.....	142
3.8.	Nombre y dirección y una breve descripción de cualquier contraparte de permutas y cualquier proveedor de otras formas importantes de mejoras crediticias o de liquidez y de los bancos en los cuales se mantienen las cuentas principales relativas a la operación.....	156
4.	INFORMACIÓN POST EMISIÓN.....	157
4.1.	Indicación en el folleto de si el emisor tiene la obligación o la intención de proporcionar información post-emisión relativa a los valores que se admitirán a cotización y sobre los resultados de la garantía real subyacente.....	157

El presente documento es un folleto (el "**Folleto**") de FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7 (el "**Fondo**" o el "**Emisor**") aprobado y registrado en la Comisión Nacional del Mercado de Valores ("**CNMV**") el 8 de julio de 2021, con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/EC (el "**Reglamento de Folletos**"), el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión (el "**Reglamento Delegado de Folletos**") y el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación sobre la información financiera fundamental en la nota de síntesis de un folleto, la publicación y clasificación de los folletos, la publicidad de los valores, los suplementos de un folleto y el portal de notificación, y se derogan el Reglamento Delegado (UE) n.º 382/2014 de la Comisión y el Reglamento Delegado (UE) 2016/301 de la Comisión (el "**Reglamento Delegado (UE) 2019/979**") e integrado a su vez por los siguientes documentos:

1. un documento describiendo los principales factores de riesgo de la emisión, de los activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo (los "**Factores de Riesgo**");
2. un documento de registro de los valores, elaborado con arreglo al Anexo 9 del Reglamento Delegado de Folletos (el "**Documento de Registro**");
3. una nota de valores elaborada con arreglo al Anexo 15 del Reglamento Delegado de Folletos (la "**Nota de Valores**");
4. una información adicional a la Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo 19 del Reglamento Delegado de Folletos (la "**Información Adicional**"); y
5. un documento conteniendo todos los términos definidos en el Folleto (las "**Definiciones**").

De conformidad con el artículo 10(1) del Reglamento Delegado (UE) 2019/979, cualquier información de los sitios web incluida y/o referida en este Folleto se incluye únicamente a efectos informativos y no forma parte de este Folleto ni ha sido examinada o aprobada por la CNMV, excepto en aquellos casos de hipervínculos que dirijan a información que se considere incorporada por referencia.

## FACTORES DE RIESGO

### 1. RIESGOS DERIVADOS DE LOS VALORES

#### 1.1. Relativos a los Activos que respaldan la emisión

##### (i) Riesgo de impago de los Activos por los Deudores

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y el resto de financiadores correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo. En particular, en caso de que las pérdidas de los Activos agrupados en el Fondo fueran superiores a las mejoras crediticias descritas en la Información Adicional, esta circunstancia podría potencialmente perjudicar el pago del principal y/o los intereses de los Bonos. Este riesgo se ve afectado adicionalmente por el brote de Covid-19 como se explica en el apartado (ii) a continuación.

El Cedente no aceptará responsabilidad alguna por el incumplimiento de los Deudores en cuanto al pago del principal, intereses o cualquier otra cantidad que pudieran adeudar en virtud de los Activos. De conformidad con el artículo 348 del Código de Comercio y el artículo 1.529 del Código Civil, el Cedente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión, en los términos y condiciones recogidos en este Folleto y en la Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión. El Cedente no tendrá ninguna responsabilidad de garantizar el buen fin de la operación y no se concederá ninguna garantía por parte de ninguna entidad pública o privada, incluyendo la Sociedad Gestora, el Cedente y cualquiera de sus empresas filiales o participadas. El Cedente no se compromete a recomprar los Activos excepto la obligación de recompra prevista en el apartado 2.2.9 de la Información Adicional.

Los flujos de efectivo estimados que se muestran en el apartado 4.10 de la Nota de Valores han sido calculados con una tasa de Activos Impagados acumulada del 4,06% del Saldo Vivo de los Activos, con un cincuenta por ciento (50%) de recuperación al cabo de dieciocho (18) meses. Asimismo, se asume que, con carácter anual, pasarán a tener la consideración de Activos Impagados, Préstamos por importe del 0,57% del Saldo Vivo de los Activos. Se ha estimado que la tasa de fallidos acumulados de la cartera de Activos será del 2,01%.

Estos datos son consistentes con las tasas de la cartera de préstamos equivalentes del Cedente, con características similares de financiación concedida a particulares (clientes y empleados) para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta y son razonables para esta cartera de Préstamos. En particular, se han utilizado como referencias otras carteras préstamos hipotecarios, susceptibles de ser titulizados y que no son elegibles para la emisión de cédulas hipotecarias.

(ii) **Riesgo de deterioro de las perspectivas económicas a raíz del Covid-19:**

El 30 de enero de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró que el brote del oficialmente llamado coronavirus Covid-19 constituía una emergencia de salud pública de interés internacional. Este nuevo coronavirus (SARS-CoV-2) y la enfermedad respiratoria relacionada (enfermedad coronavírica Covid-19) se ha propagado por todo el mundo, incluido el Reino de España. Dicho brote ha provocado perturbaciones en las economías de los países, que han dado lugar a restricciones de viaje, imposición de cuarentenas y cierres prolongados de los lugares de trabajo.

De acuerdo con el último informe del Banco de España (de junio de 2021), el PIB español registró una caída del 10,8% en el ejercicio 2020, estando prevista una recuperación relativamente intensa en los tres próximos años con un repunte de entre un 4,6% y un 6,8% en el ejercicio 2021. La tasa de paro se mantendrá por encima en torno al 15,6% y la ratio de deuda pública sobre el PIB se situará, a finales de 2021, entre el 119,0% y el 122,6%. Además, según dicho organismo, la recuperación del nivel del PIB previo al Covid-19 no se producirá hasta el último tramo de 2022.

Estas circunstancias pueden afectar negativamente a **(a)** la capacidad de algunos Deudores de hacer los pagos correspondientes de capital y/o intereses de los Préstamos; **(b)** el valor de mercado de los Bonos (debido, entre otros, a una mayor volatilidad en los mercados de capitales); **(c)** la capacidad del Cedente y de terceros para cumplir con sus obligaciones bajo los contratos suscritos por el Fondo de los cuales son parte, como se explica en detalle a continuación; y **(d)** los flujos de efectivo derivados de los Préstamos como consecuencia del otorgamiento de moratorias legales o sectoriales, renegociaciones o cualesquiera otras medidas, ya sea impuesta por la autoridad gubernamental competente o la legislación aplicable, que afecte a los pagos a realizar por los Deudores, como también se explica en detalle a continuación.

En particular, **respecto al inciso (c) anterior**, desde el comienzo de la pandemia de COVID-19, el Cedente (que también actúa como Administrador de los Préstamos), ha experimentado una merma en su actividad. Por ejemplo, el Cedente se enfrenta a un mayor riesgo de deterioro del valor de sus activos (incluidos los instrumentos financieros valorados a valor razonable, que podrán sufrir importantes fluctuaciones) y de los títulos mantenidos por motivos de liquidez, un posible incremento significativo de la morosidad, un impacto negativo en el coste de la financiación y en el acceso a la ésta (especialmente en un entorno en que las calificaciones crediticias se vean afectadas). A la vista del impacto que la pandemia ha tenido en la situación y previsiones económicas en los mercados en que el Grupo Santander está presente, en 2020 se realizó una revisión tanto de la valoración de los fondos de comercio como de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos. Como resultado de esta revisión, para reflejar la caída esperada del PIB en 2020 en todos los países, con una recuperación que se espera lleve dos o tres años, la expectativa de que los tipos de interés de referencia de los bancos centrales permanecerán bajos durante más tiempo y que la tasa de descuento aumentará para reflejar la volatilidad y la mayor prima de riesgo, el Grupo Santander realizó un ajuste en la valoración de sus fondos de comercio y de sus activos por impuestos diferidos que dio como resultado un deterioro no recurrente de 12.600 millones de euros, de los que 10.100

millones corresponden a fondos de comercio (frente a un ajuste en los fondos de comercio de 1.491 millones a cierre de 2019, en este caso, por causas ajenas al COVID-19) y 2.500 millones a los activos por impuestos diferidos (no habiéndose realizado ningún ajuste en esta partida en 2019). Este ajuste no afecta la liquidez ni las posiciones de riesgo crediticio ni de mercado del Banco, y es neutro en capital CET1; tampoco impacta en la importancia estratégica de los mercados afectados. Por su parte, las dotaciones por insolvencias se sitúan en 12.173 millones de euros, incrementándose en un 31% (47% en euros constantes) sobre 2019, por las provisiones adicionales realizadas en base a la visión prospectiva de la NIIF 9 y a la evaluación colectiva e individual para reflejar las pérdidas crediticias esperadas relacionadas con la covid-19, a las que se une el crecimiento de volúmenes. Tras todo ello, el resultado atribuido al Grupo en 2020 se sitúa en una cifra negativa de 8.771 millones de euros, frente a 6.515 millones (positivos) obtenidos en 2019.

Por último, la generalización del trabajo remoto ha incrementado los riesgos vinculados a la ciberseguridad, al verse incrementado el uso de redes no corporativas aunque para ello se han puesto en funcionamiento todos los protocolos necesarios para prevenir y aminorar esos riesgos.

Por todo lo anterior, no se puede garantizar la correcta prestación al Fondo de los servicios de gestión de los Préstamos Hipotecarios por parte del Cedente, en su condición de Administrador de los Préstamos; lo que a su vez se podría traducir en una menor capacidad del Fondo para recobrar de los Deudores los importes debidos bajo los Activos, lo que afectaría a la capacidad de éste de repagar sus obligaciones.

Respecto al inciso **(d)** anterior, el 18 de marzo de 2020 se publicó el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19 (el "**RDL 8/2020**"), que ha sido modificado con posterioridad por el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 (el "**RDL 11/2020**") y por el Real Decreto-ley 26/2020, de 7 de julio. Según dicho RDL 8/2020, tal y como fue modificado, los deudores de préstamos hipotecarios, calificados como "vulnerables", que hayan aportado pruebas, según lo especificado en el citado RDL 11/2020, de dicha vulnerabilidad, podrán solicitar la suspensión temporal de cualesquiera obligaciones contractuales relativas a su préstamo o crédito que estén vigentes en la fecha de entrada en vigor del RDL 8/2020 (la "**Moratoria Legal**"). Aunque el plazo de solicitud de dicha Moratoria Legal expiró el 29 de septiembre de 2020, el Gobierno decretó, mediante el Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero, por el que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico ("**RDL 3/2021**") otorgó un nuevo plazo de solicitud de la Moratoria Legal hasta el pasado 30 de marzo de 2021 para aquellas personas que no hubiesen solicitado previamente una moratoria o suspensión o que, habiendo disfrutado de una o varias moratorias o suspensiones, estas se hubiesen extendido por un plazo total acumulado inferior a nueve meses por cada financiación.

Así, de conformidad con el RDL 3/2021, la duración acumulada de las moratorias y suspensiones legales o acogidas a acuerdos sectoriales (como las explicadas a

continuación) concedidas desde el 30 de septiembre de 2020 no podrá superar un total de nueve (9) meses. La Moratoria Legal será de aplicación igualmente a los fiadores y avalistas del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

Adicionalmente, Santander se adhirió a las moratorias promovidas por la Asociación Española de Banca (AEB), que se han beneficiaron asimismo del tratamiento prudencial favorable de los préstamos sujetos a esta moratoria de conformidad con las directrices de la Autoridad Bancaria Europea ("**Moratorias Sectoriales**"). Si bien el plazo de solicitud de las citadas Moratorias Sectoriales expiró el 29 de septiembre de 2020, este fue posteriormente re-abierto, mediante una adenda de 14 de diciembre de 2020 al acuerdo sectorial promovido por la AEB, hasta el pasado 30 de marzo de 2021. Bajo las referidas Moratorias Sectoriales, personas que no necesariamente se encontraban dentro de la categoría de "vulnerables" estipulada en la normativa, podrían beneficiarse de una suspensión temporal del reembolso del principal de las cuotas hipotecarias por un plazo máximo de nueve (9) meses. En caso de que un deudor hipotecario se hubiese ya beneficiado de moratorias por un plazo inferior a nueve (9) meses, podría solicitar una extensión hasta el límite de los nueve (9) meses.

De los préstamos hipotecarios seleccionados a 14 de junio de 2021, ninguno de ellos disfrutaban de una Moratoria Legal vigente, mientras que los préstamos hipotecarios seleccionados que disfrutaban de una Moratoria Sectorial vigente representaban a dicha fecha el 1,84% en términos de principal pendiente de la cartera seleccionada.

Se incluye en el apartado 2.2.2 c) m) de la Información Adicional los préstamos hipotecarios seleccionados a 14 de junio de 2021 para su cesión al Fondo respecto de los cuales el Cedente ha otorgado una Moratoria Sectorial y la fecha de finalización de la misma.

En caso de que, sin carácter limitativo, (a) los plazos de solicitud o de suspensión de la Moratoria Legal o la Moratoria Sectorial fuesen extendidos, o (b) el Gobierno de España autorice nuevas moratorias, éstas serían soportadas por el Fondo. Así, el Fondo recibiría menos capital y, en su caso, intereses durante el período de suspensión y el vencimiento de los Activos se ampliaría en el período correspondiente, lo que disminuiría (suspensión de intereses) o aplazaría (suspensión de capital) el importe de Fondos Disponibles, pudiendo afectar negativamente al pago de intereses y de principal de los Bonos de cada Serie o alargar la vida media de los Bonos de cada Serie, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos.

En general, dado el efecto impredecible que dichos factores pueden tener en la economía local, nacional o global, no se puede garantizar el impacto de ninguno de los asuntos descritos en los párrafos anteriores y, en particular, no se puede garantizar que dichos asuntos no afecten negativamente a la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

**(iii) Riesgo de LTV actual de la cartera:**

Considerando las últimas tasaciones disponibles, el LTV medio asciende al 98,80%,

siendo el porcentaje de los Préstamos Hipotecarios con LTV actual situado entre el 80% y 100% del 57,49% (en términos de Saldo Vivo), mientras que un 25,85% tiene un LTV actual superior al 100% e inferior al 120% y un 11,90% tiene un LTV actual superior al 120% (ambos en términos de Saldo Vivo).

De los valores de tasación utilizados como referencia, el 93,75% se corresponde con retasaciones (y estas retasaciones se dividen a su vez en retasaciones individuales, en un 3,51% de los casos, y en retasaciones estadísticas en un 96,49%). La antigüedad media de las retasaciones, es el 29 de agosto de 2016 y la antigüedad media de las tasaciones (considerando también las retasaciones) es el 23 de octubre de 2016. La retasación individual es aquella en la que se obtiene un informe elaborado por una sociedad de tasación homologada con la finalidad de determinar el valor de un activo inmobiliario, de acuerdo a la normativa vigente y que requiere visita física al inmueble. Estas tasaciones cumplen con la Orden ECO/805/2003, incluida la visita al inmueble objeto de tasación -tasación ECO-. La retasación estadística, en cambio, está elaborada a partir de modelos de valoración desarrollados por sociedades de tasación homologadas y para la que son necesarios varios requisitos (características de producción repetida, prácticas de valoración generalmente aceptadas, contraste con tasaciones individuales completas).

Por otro lado, conforme se indica en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional, se podrá llegar a porcentajes superiores al 80% del LTV en operaciones de Altamira/Aliseda<sup>1</sup>, Adjudicados<sup>2</sup>, Subrogaciones<sup>3</sup> e Hipoteca Domus<sup>4</sup>, en aquellos operaciones con garantía hipotecaria cuyo destino es la adquisición de inmuebles adjudicados previamente a Santander. Asimismo, el porcentaje anterior podrá ser superado en operaciones reestructuradas y en Préstamos Hipotecarios concedidos a empleados.

#### **(iv) Riesgo de litigios**

El IRPH (Índice de Referencia de los Préstamos Hipotecarios) era un índice de referencia oficial utilizado para establecer el tipo de interés en los préstamos hipotecarios, calculado y publicado por el Banco de España. El tipo de referencia IRPH es el tipo medio de los préstamos hipotecarios con vencimiento superior a tres años para la adquisición de viviendas residenciales, concedidos por las entidades de crédito en España -calculado por el Banco de España-. El IRPH dejó de existir en 2013; desde entonces, los prestamistas perciben el interés establecido en el índice de referencia sustitutivo en el correspondiente contrato de préstamo (en su caso) o en el caso de que no se proporcione dicho índice de referencia sustitutivo, el interés establecido en la Disposición adicional decimoquinta de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre.

En los últimos años, la aplicación del IRPH como alternativa a otros índices de referencia como el EURIBOR ha sido objeto de controversia y litigios al reclamar los prestatarios el

---

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

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

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

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

carácter abusivo de la cláusula que incluye el IRPH como referencia en los préstamos a interés variable. En consecuencia, los Préstamos Hipotecarios que están referenciados al IRPH en lugar de al EURIBOR se enfrentan a ciertos riesgos de litigio.

El 14 de diciembre de 2017, la sentencia 669/2017 del Tribunal Supremo español declaró que no cabía pronunciarse sobre la posible falta de transparencia del tipo de interés aplicable a un préstamo hipotecario basado únicamente en la referencia de un índice como el IRPH -y, por tanto, su posible carácter abusivo en virtud de la Directiva 93/13/CEE del Consejo, de 5 de abril de 1993, sobre las cláusulas abusivas en los contratos celebrados con consumidores.

No obstante lo anterior, varios juzgados de primera instancia españoles solicitaron al Tribunal de Justicia de la Unión Europea (TJUE) que se pronunciara con carácter prejudicial sobre las cláusulas que establecen la aplicación del IRPH como índice de referencia.

Posteriormente, el 3 de marzo de 2020 el TJUE resolvió una cuestión prejudicial sobre la supuesta falta de transparencia de una cláusula del IRPH contenida en un contrato de préstamo hipotecario. El TJUE resolvió que la mera existencia de una cláusula IRPH no puede considerarse abusiva per se, sino que entran dentro de los requisitos de control de transparencia establecidos en la citada Directiva 93/13. En consecuencia, los tribunales españoles deberán realizar este control para determinar si la correspondiente cláusula incluida en el contrato es abusiva y, en consecuencia, nula. Ese control de transparencia ha de hacerse caso por caso, teniendo en cuenta las circunstancias del momento en que se concedió el correspondiente préstamo hipotecario.

En octubre de 2020, el Tribunal Supremo resolvió varios recursos sobre el IRPH. En estos recursos, y siguiendo la jurisprudencia del TJUE, el Tribunal Supremo español consideró que existía falta de transparencia por no haberse informado al prestatario de la evolución del IRPH durante los 2 años anteriores. Sin embargo, el Tribunal Supremo español también concluyó que la cláusula del IRPH no era efectivamente abusiva. Sin embargo, tras esta sentencia, un juzgado de primera instancia ha vuelto a solicitar al TJUE que se pronunciara con carácter prejudicial sobre esta cuestión, habiendo el TJUE admitido a trámite dicha solicitud, por lo que el resultado de esta cuestión es todavía incierto.

En caso de que el TJUE o los tribunales nacionales faciliten, a través de nuevas sentencias, la declaración de las cláusulas de tipo de interés ligadas al IRPH como abusivas, podría tener un efecto adverso sobre los cobros derivados de aquellos Préstamos Hipotecarios referenciados al IRPH. En particular, una sentencia desfavorable podría exigir (i) que el tipo de interés se calculase a futuro en función de otro tipo de referencia; y/o (ii) que el correspondiente Deudor del Préstamo Hipotecario sea indemnizado por el Cedente (o, en un escenario improbable, por el Fondo) con los importes pagados en exceso en el pasado (recalculando el tipo aplicable sobre la base de un tipo de referencia alternativo).

El primer escenario (cálculo del tipo de interés a futuro en función de otro tipo de referencia) supondría una reducción de los Fondos Disponibles y podría afectar negativamente a la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones bajo los

Bonos (sin perjuicio de posibles acciones contra Banco Santander, en su caso y en atención al contenido del fallo, por incumplimiento de las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8(b) de la Información Adicional).

El segundo escenario no afectaría al Fondo, ya que en ese caso el Cedente devolvería al Deudor, en cumplimiento de la sentencia desfavorable, los importes pagados en exceso por este concepto, puesto que el Cedente no cede su posición contractual al Fondo y mantiene dicha relación contractual con el Deudor. Sin embargo y aunque se considere un escenario improbable, existe también la posibilidad de que la sentencia desfavorable recaiga sobre el Fondo, que por tanto asumiría el pago de indemnizaciones al Deudor como cesionario del Préstamo Hipotecario referenciado al IRPH. Llegado el caso, el pago de dicha indemnización por el Fondo supondría una reducción de los Fondos Disponibles y podría afectar negativamente a la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

La exposición de la Cartera Preliminar a los Préstamos Hipotecarios referenciados al IRPH se describe en el apartado 2.2.2 de la Información Adicional. En particular, el 2,23% de la Cartera Preliminar (medido en Saldo Vivo) está referenciado al IRPH.

Asimismo, el 1,73% de la Cartera Preliminar (medido en Saldo Vivo) está expuesto al TRH (tipo medio de los préstamos hipotecarios del conjunto de las entidades de crédito), estando expuestos a riesgos equivalentes a los derivados del IRPH, como se explica en el apartado 2.2.2 de la Información Adicional.

Por último, el 0,45% de la Cartera Preliminar (medido en Saldo Vivo) contiene cláusulas suelo. Las cláusulas suelo han sido, con carácter general, objeto de múltiples reclamaciones, habiendo sido declaradas nulas en determinadas circunstancias. Existe, en consecuencia, el riesgo de que los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar sean objeto de reclamación por parte de los correspondientes Deudores, estando expuestos a riesgos equivalentes a los derivados del IRPH.

**(v) Riesgo de amortización anticipada de los Activos y riesgo relativo a la amortización anticipada de los Bonos como resultado del ejercicio de las Opciones de Compra del Cedente**

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 de los que se derivan los Activos, la parte del capital pendiente de amortizar.

El reembolso anticipado de los Activos en ratios superiores a los previstos hará que el Fondo efectúe los pagos del principal de los Bonos antes de lo previsto y acortará el vencimiento de los mismos. Si el principal de los Bonos se paga antes de lo previsto debido a los pagos anticipados de los Activos (dichos pagos anticipados se producen en un momento en que los tipos de interés son inferiores a los tipos de interés que se aplicarían si no se hubieran realizado dichos pagos anticipados o se hubieran realizado en un momento distinto), los titulares de los Bonos podrían no estar en condiciones de reinvertir el principal en un valor comparable con un tipo de interés efectivo equivalente

al tipo de interés de los Bonos. De igual modo, si los pagos del principal de los Bonos se realizan más tarde de lo previsto debido a que los pagos anticipados o los pagos de los Activos son más lentos de lo esperado, los tenedores de los Bonos pueden perder las oportunidades de reinversión. Los tenedores de los Bonos asumirán el riesgo de reinversión que resulte en caso de recibir los pagos del principal de los Bonos antes de lo previsto.

La tasa de prepago de la cartera de préstamos hipotecarios equivalentes del Cedente es el 3%.

Además, el Cedente podrá ejercer cualquiera de las Opciones de Compra del Cedente (la Opción de Compra por un Evento de Clean-Up y la Opción de Compra por un Evento de Cambio Fiscal) y dar instrucciones a la Sociedad Gestora para que lleve a cabo una Liquidación Anticipada del Fondo y una Amortización Anticipada de los Bonos en su totalidad (pero no en parte) y, por lo tanto, recompre todos los Activos pendientes de pago, de conformidad con la sección 4.4.3.(2) del Documento de Registro.

Al ejercer cualquiera de las Opciones de Compra del Cedente, éste podrá recomprar todos los Activos pendientes de pago al Valor de Recompra que, junto al resto de Fondos Disponibles deben ser suficientes para amortizar todos los Bonos A y B a su valor nominal, así como todos los intereses devengados pero no pagados correspondientes, teniendo en cuenta el Orden de Prioridad de Pagos en Liquidación según lo establecido en el apartado 3.4.7.d) de la Información Adicional.

Si los Bonos se amortizan antes de lo esperado debido al ejercicio por parte del Cedente de cualquiera de las Opciones de Compra del Cedente (produciéndose dicha amortización anticipada en un momento en el que los tipos de interés son inferiores a los tipos de interés que de otra manera se aplicarían si dicha amortización anticipada no se hubiera realizado o se hubiera realizado en un momento diferente), los tenedores de Bonos pueden no ser capaces de reinvertir el capital en un valor comparable con un tipo de interés efectivo equivalente al tipo de interés de los Bonos. Los tenedores de los Bonos asumirán todo el riesgo de reinversión que resulte de la amortización anticipada de los Bonos.

No hay garantía de que, al ocurrir cualquiera de los eventos que dan derecho al Cedente a ejercer cualquiera de las Opciones de Compra del Cedente, el Cedente ejercerá tales derechos y por lo tanto la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos pueden no tener lugar.

**(vi) Riesgo de tipo de interés:**

Los Activos agrupados en la Cartera Preliminar incluyen pagos de intereses calculados a tipos y períodos de interés diferentes de los tipos y períodos de interés aplicables a los intereses adeudados con respecto a los Bonos. El tipo de interés medio ponderado de los Bonos es 0,0005% (suponiendo un tipo EURIBOR a 3 meses de -0,540% del 1 de julio de 2021) y de los Activos es 0,629%, según se describe en el apartado 2.2.2.c) (d) de la Información Adicional.

El Fondo espera cumplir sus obligaciones de pago de los intereses variables de los Bonos principalmente con los pagos de los cobros de los Activos. Sin embargo, el componente de interés con respecto a dichos pagos puede no tener ninguna correlación con el tipo EURIBOR aplicable en cada momento a los Bonos.

El Fondo no celebrará ningún contrato de permuta financiera de intereses o similar para cubrir el riesgo de tipo de interés.

**(vii) Riesgo de Concentración Geográfica:**

De los Préstamos seleccionados a 14 de junio de 2021 para su cesión al Fondo, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.c) g), las Comunidades Autónomas que presentan mayor concentración de prestatarios de los Préstamos son Andalucía con un 22,19% del Saldo Vivo, Madrid con un 20,44% del Saldo Vivo y Cataluña con un 13,20% del Saldo Vivo.

En particular, en la Comunidad Autónoma de Cataluña se encuentran vigentes diversas disposiciones que podrían afectar a los Préstamos Hipotecarios con garantía hipotecaria situados en Cataluña que se cedan al Fondo a través de CTH y a los inmuebles adjudicados al Fondo en pago de los mismos, retrasando la toma de posesión o el ejercicio de los derechos derivados del uso y disfrute por parte del Fondo de dichos inmuebles y, por tanto, su comercialización y venta. Entre dichas medidas pueden mencionarse (i) el procedimiento extrajudicial para resolver situaciones de sobreendeudamiento y las medidas en relación con viviendas propiedad de fondos de titulización orientadas a evitar desahucios que puedan producir una situación de falta de vivienda a personas o unidades familiares que carezcan de una alternativa de vivienda y se hallen en riesgo de exclusión residencial, ambos previstos en la Ley 24/2015, de 29 de julio; (ii) el derecho de tanteo y retracto a favor de la Generalidad de Cataluña en relación con la transmisión de determinados inmuebles adquiridos en un procedimiento de ejecución hipotecaria establecido en el Decreto-Ley 1/2015, de 24 de marzo. Además, el Fondo, como gran tenedor de vivienda, deberá ofrecer a aquellos Deudores que no tengan una alternativa propia de vivienda y que estén dentro de los parámetros de riesgo de exclusión residencial (o cuyas unidades familiares cumplan con dichas condiciones), una propuesta de alquiler social con carácter previo a la interposición de cualquier demanda judicial de ejecución hipotecaria o de desahucio por impago de alquiler, o a la adquisición de una vivienda como consecuencia de la imposibilidad por parte del prestatario de devolver el préstamo hipotecario. Dicha propuesta de alquiler debe ofrecer preferentemente la vivienda afectada por el procedimiento y cumplir con el resto de condiciones de la Ley 24/2015, de 29 de julio, de medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

Por otra parte, la situación política y social de Cataluña podría provocar la volatilidad de los mercados de valores o podría afectar de algún modo a la actividad económica de España y, en particular, de Cataluña. Todo ello podría repercutir negativamente en los Deudores y en los Préstamos Hipotecarios, con el consiguiente impacto en la Emisión de Bonos.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole (ya sean las circunstancias arriba referidas o cualquier otra) que tenga un efecto negativo sobre estas Comunidades Autónomas podría afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de los Bonos.

**(viii) Impacto de la Ley 1/2013:**

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (la "**Ley 1/2013**"), tal y como ha sido modificada, por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social (la "**Ley 25/2015**") consta de cuatro capítulos que introducen una serie de medidas que pueden afectar a los Préstamos Hipotecarios.

Como consecuencia de lo anterior, el Fondo, como titular de los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios, podría verse afectado por, entre otras, (i) una dilación en la entrega de la posesión de las viviendas habituales adjudicadas, por la paralización, durante once (11) años a contar desde el 16 de mayo de 2013 (esto es, hasta el 16 de mayo de 2024), del lanzamiento de sus ocupantes en situación de especial vulnerabilidad; (ii) el retraso en el cobro de los derechos de crédito cedidos, ante una eventual mayor duración de los procesos de ejecución hipotecaria, judiciales y extrajudiciales; y (iii) la obtención de importes derivados de dichos procesos de ejecución hipotecaria menores a los que antes de dicha ley podían alcanzarse debido a, entre otras causas, la limitación máxima del tipo de interés moratorio aplicable.

En relación con el citado capítulo IV de la Ley 1/2013, señalar que Banco Santander se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la mencionada Ley 1/2013. Como consecuencia, el Fondo, en la medida en que la Sociedad Gestora conoce y acepta que Banco Santander se ha adherido a las modificaciones al mencionado Código de Buenas Prácticas, podrá verse afectado por las medidas establecidas en el mismo (al ser de aplicación a toda la cartera de préstamos, incluyendo a los Préstamos Hipotecarios), las cuales pueden implicar una mayor duración en el procedimiento de ejecución, así como pérdida de valor de los Préstamos Hipotecarios.

**(ix) Retrasos en el procedimiento de ejecución hipotecaria derivados de la Ley 5/2019 y otros riesgos derivados de dicha Ley o vinculados con la ejecución hipotecaria**

El texto actual de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (la "**Ley 5/2019**"), establece una serie de disposiciones obligatorias en relación con (i) la amortización anticipada por parte de los Deudores del correspondiente Préstamo Hipotecario, (ii) las condiciones para la amortización anticipada de los Préstamos Hipotecarios y (iii) los tipos de interés de demora que puedan afectar a la rentabilidad y al valor de los Préstamos Hipotecarios y, en consecuencia, al Fondo como titular de los Activos derivados de los mismos.

Además, según el artículo 24 de la Ley 5/2019, en los préstamos hipotecarios en los que el Deudor es una persona física, el bien inmueble está afecto a fines residenciales y el prestamista ha solicitado el pago de las sumas vencidas y ha concedido un plazo de, al

menos, un (1) mes para que el prestatario las pague, la amortización anticipada obligatoria y el vencimiento anticipado total del préstamo hipotecario correspondiente se producirán si los Deudores están en mora con respecto a parte del capital y/o los intereses del préstamo y el importe de las cuotas atrasadas es igual o superior al (i) 3% del capital del préstamo si el incumplimiento se produce dentro de la primera mitad del plazo del préstamo hipotecario o cuando las cuotas atrasadas e impagadas ascienden a la suma o duración de doce (12) pagos mensuales, o (ii) el 7% del capital del préstamo si el incumplimiento se produce dentro de la segunda mitad o del plazo del Préstamo Hipotecario o cuando los pagos vencidos e impagados ascienden a la suma o duración de quince (15) pagos mensuales. Aunque esta Ley entró en vigor después de la fecha de concesión de la mayoría de los Préstamos, estas condiciones serán igualmente de aplicación para dichos Préstamos, salvo que el correspondiente contrato celebrado entre el Deudor y Santander tuviese condiciones más favorables. Esta circunstancia podría dar lugar a retrasos en la ejecución de los Préstamos que afecten a los plazos de cobro, lo que incidiría en la amortización de los Bonos.

Por otra parte, de conformidad con el artículo 25 de la Ley 5/2019, en los préstamos hipotecarios con las características mencionadas, los tipos de interés de demora se limitan al tipo de interés aplicable más el 3% para el período de demora y sólo se devengan con respecto al principal. En vista de lo anterior, si una parte o la totalidad de los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Activos del Fondo se liquidan anticipadamente y los Deudores no pueden devolver las sumas adeudadas, la capacidad del Fondo para cumplir sus obligaciones respecto de los Bonos puede verse afectada de manera sustancial y negativa.

**(x) Riesgo relativo a la política de concesión de Préstamos**

Las políticas generales de concesión de riesgos, y las excepciones a las mismas para la originación de Préstamos Hipotecarios en Banco Santander, Banesto y Popular se encuentran recogidas en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional.

Se muestra a continuación el importe y porcentaje sobre el total de los Préstamos Hipotecarios de la cartera de referencia originado por cada uno de las entidades cedentes:

- Santander, 3.380.285.341,10 euros (60,92%);
- Banesto, 1.568.178.650,87 euros (28,27%); y
- Popular, 599.620.807,26 euros (10,81%).

No obstante, cabe destacar que para la cartera de referencia sólo han sido seleccionados Préstamos Hipotecarios no elegibles para la emisión de cédulas hipotecarias. Por ello, los activos que respaldan la emisión de los Bonos cuentan con una serie de características relacionadas con la selección anteriormente indicada, dando como resultado una cartera con un elevado LTV y un alargado plazo de vencimiento. En concreto, se han seleccionado préstamos que incumplen con las condiciones de elegibilidad para la emisión de Cédulas Hipotecarias establecidas en el artículo 5 de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario.

En este sentido, el 89,16% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander y Banesto bajo excepciones a los criterios de LTV y plazo de concesión establecidos dentro de las políticas generales de concesión de riesgos descritas en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional. Como se detallará en dicho apartado, las políticas de concesión de Santander y Banesto no presentaban diferencias entre sí.

Adicionalmente, el 69,47% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos Hipotecarios concedidos por Popular han sido concedidos bajo excepciones a los criterios de LTV y plazo de concesión establecidos dentro de las políticas de concesión de riesgos generales descritas en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional.

Como se explica en dicho apartado, las excepciones a los criterios habituales de LTV y plazo se corresponden con LTV superiores al 80% y plazos de concesión superiores a 30 años en el caso de Santander y Banesto, y con LTV superiores al 80% y plazos de concesión superiores a 35 años en el caso de Popular. En particular, un 65,13% de los Préstamos (medidos por su Saldo Vivo) ha sido concedido por un plazo superior a 30 años.

Estas excepciones se explican, principalmente, por la originación de Préstamos Hipotecarios para financiar la compra de inmuebles adjudicados a dichas entidades, con operaciones de reestructuración de riesgos previos o con préstamos concedidos a empleados. Sin perjuicio de los porcentajes indicados más arriba respecto de los Préstamos cuya política de concesión no se corresponde con la descrita en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional, no existen datos precisos sobre el porcentaje que representan los Préstamos Hipotecarios para financiar la compra de inmuebles adjudicados debido a las distintas marcas utilizadas por Santander y en su momento por Banesto y Popular.

**(xi) Riesgo relativo a otras características específicas de la Cartera Preliminar**

De conformidad con el apartado 2.2.2 de la Información Adicional, de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar, un 15,22% (en términos de Saldo Vivo) están destinados a la adquisición de una segunda vivienda por el correspondiente Deudor.

Dichas segundas viviendas suelen mostrar un menor valor de recuperación, entre otras, por la menor liquidez de los activos. Asimismo, los Préstamos cuya finalidad es la adquisición de una segunda vivienda sufren de una mayor propensión al impago que aquellos destinados a la adquisición de una primera vivienda.

Asimismo, de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar, un 4,70% (en términos de Saldo Vivo) han sido refinanciados, a 14 de junio de 2021 con motivos relacionados con la solvencia del deudor, lo que suele ser indicativo de una mayor propensión al impago. En este sentido, un 95,19% de los Préstamos refinanciados se encuentran, a 14 de junio de 2021 al corriente de pago (lo que supone un porcentaje inferior al porcentaje del Saldo Vivo del total de la Cartera Preliminar que se encuentra al corriente de pago, que se sitúa en el 99,46%).

Por último, entre los Préstamos de la Cartera Preliminar, un 18,52% del Saldo Vivo de los Préstamos con un Saldo Vivo de 1.027.298.793,19 euros tienen bonificaciones actualmente en su margen y en su tipo de interés resultante por otras vinculaciones comerciales con los Deudores, siendo la bonificación media ponderada de un 0,22%. Dichos Préstamos podrían alcanzar una bonificación media ponderada de 0,36%. En caso de alcanzarse la citada bonificación máxima en todos los Préstamos, el tipo de interés medio ponderado de los Préstamos se reduciría desde el 0,629% a fecha de 14 de junio de 2021, hasta el 0,600%. No existen otros Préstamos en la Cartera Preliminar que puedan tener bonificaciones.

En caso de que los Deudores de los referidos Préstamos incurriesen en mora o incumplimiento de sus obligaciones de pago, o en el caso de que se alcanzasen las referidas bonificaciones máximas, se reduciría el importe de Fondos Disponibles, pudiendo afectar negativamente al pago de intereses y de principal de los Bonos de cada Serie.

## 1.2. Relativos a las características de los valores

### (i) Riesgo de subordinación

Los Bonos de la Serie B únicamente se amortizarán, una vez se haya amortizado el principal de los Bonos de la Serie A.

Por otro lado, la amortización de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva y podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B. No obstante, para que la Serie C empiece a amortizarse antes que la Serie B no deben concurrir ninguna de las siguientes circunstancias, tal y como se explica en el apartado 4.9.4.(b) de la Nota de Valores:

- Si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido; o
- que, en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos (i) que se encuentren en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos o (ii) aquellos respecto a los que el Administrador, de conformidad con sus políticas de gestión de préstamos, considere que es improbable que el Deudor correspondiente pague las cuotas de los Activos en sus correspondientes fechas de vencimiento (los “**Activos Impagados**”) sobre el Saldo Vivo de los Activos no clasificados como Activos Impagados (“**Activos No Impagados**”) sea superior al 1%.
- Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo.

En particular, en caso de que las pérdidas de los Préstamos Hipotecarios fueran superiores a las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 de la Información Adicional (14,3%% del importe de la totalidad de los Bonos, respecto de la Serie A y 4,76%% del importe de la totalidad de los Bonos, respecto de la Serie B) podría comprometerse el pago de intereses y de reembolso de principal de los Bonos.

**(ii) Riesgo de inadmisibilidad para el Eurosistema**

Los Bonos de Clase A están concebidos para poder ser reconocidos como activos de garantía admisibles para las operaciones de política monetaria y de crédito Intradía del Eurosistema ("**Activos de Garantía Admitidos por el Eurosistema**"). Lo anterior significa que los Bonos de Clase A están destinados, en el momento de su emisión, a ser depositados en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores S.A.U. ("**Iberclear**"), pero no necesariamente que los Bonos de Clase A sean reconocidos como Activos de Garantía Admitidos por el Eurosistema, ya sea en el momento de su emisión o en cualquier momento de su vida. Dicho reconocimiento dependerá, entre otras cosas, del cumplimiento de los criterios de admisibilidad del Eurosistema establecidos en la Orientación del Banco Central Europeo (el "**BCE**") de 19 de diciembre de 2014 sobre la aplicación del marco de política monetaria del Eurosistema (BCE/2014/60), en su versión modificada y vigente en cada momento (la "**Orientación**").

Ni el Fondo, ni la Sociedad Gestora, ni la Entidad Directora ni el Cedente prestan ninguna declaración, garantía, confirmación o aval a ningún posible inversor en los Bonos de Clase A que, en el momento de su emisión o en cualquier momento de su vida reúnan todos o algunos de los requisitos de admisibilidad del Eurosistema y sean reconocidos como Activos de Garantía Admitidos por el Eurosistema por cualquier motivo.

**(iii) Rentabilidad y Duración:**

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y tasas de morosidad 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 y, en general, el nivel de actividad económica.

**(iv) Riesgo de precio**

Los Bonos no serán colocados entre inversores cualificados sino que serán directamente suscritos por Santander, tal y como se indica en el apartado 4.1.b) de la Nota de Valores.

En consecuencia, el precio de los Bonos no estará sujeto a comparación de mercado; por lo tanto, no es posible afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las condiciones aplicables en el mercado secundario en la Fecha de Constitución.

**(v) Riesgo relativo a los Índices de Referencia**

Los Bonos están referenciados al EURIBOR, cuyo cálculo y determinación están sujetos desde el 1 de enero de 2018 al Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre índices utilizados como referencia en instrumentos financieros y contratos financieros o para medir el rendimiento de los fondos de inversión (el "**Reglamento de Índices de Referencia**") publicado en el Diario Oficial

de la UE el 29 de junio de 2016, que entró en vigor el 30 de junio de 2016 y se aplica desde el 1 de enero de 2018. El 25 de febrero de 2019, las instituciones de la UE anunciaron un acuerdo para conceder a los proveedores de "índices de referencia críticos", como el Euribor, dos años adicionales (hasta el 31 de diciembre de 2021) para cumplir con los requisitos del Reglamento de Índices de Referencia. El cumplimiento de esos requisitos podría dar como resultado, entre otros, que los índices de referencia funcionen de manera diferente o se eliminen.

El Reglamento de Índices de Referencia se aplica a los "contribuidores", "administradores" y "usuarios" de índices de referencia (como el Euribor y el Libor) en la UE y, entre otras cosas, (i) exige que los administradores de índices de referencia estén autorizados (o, si no están radicados en la UE, que estén sujetos a un régimen normativo equivalente) y que cumplan con amplios requisitos en relación con la administración de "índices de referencia" y (ii) prohíbe el uso de índices de referencia de administradores no autorizados.

Aunque el administrador del Euribor, el Instituto Europeo de Mercados Monetarios ("EMMI", según sus siglas en inglés), ha sido ya autorizado por la Autoridad de Mercados y Servicios Financieros de Bélgica (FSMA, por sus siglas en inglés) e inscrito en la Autoridad Europea de Valores y Mercados ("ESMA" por sus siglas en inglés- *European Securities & Markets Authority*- ) como administrador del Euribor, a la fecha del presente Folleto no es posible determinar cuál será el impacto de estas iniciativas en la determinación del EURIBOR en el futuro, cómo pueden afectar dichos cambios a la determinación del EURIBOR a los efectos de los Bonos, si ello dará lugar a un aumento o a una disminución de los tipos del EURIBOR o si dichos cambios repercutirán negativamente en la liquidez o en el valor de mercado de los Bonos. Las iniciativas de reforma en curso a nivel internacional y/o nacional y el mayor escrutinio reglamentario de los índices de referencia en general podrían aumentar los costes y riesgos de administrar o participar de otro modo en el establecimiento de un índice de referencia y cumplir con cualquier reglamento o requisito aplicable. Tales factores pueden desincentivar a los operadores del mercado a la hora de continuar administrando o contribuyendo a los índices de referencia, provocar cambios en las normas o metodologías utilizadas con respecto a los índices de referencia y/o llevar a la desaparición de los mismos.

Como se establece en la sección 4.8 de la Nota de Valores, los cambios en la forma de administración del EURIBOR podrían dar lugar a que el tipo básico de los Bonos pase de ser el EURIBOR a un tipo de referencia alternativo en determinadas circunstancias relacionadas en general con la disfunción o la interrupción del EURIBOR.

Cualquiera de los cambios mencionados podría tener un efecto negativo importante en el valor y el rendimiento de los Bonos.

## **2. RIESGOS DERIVADOS DE LA NATURALEZA LEGAL DEL EMISOR Y DE LAS OPERACIONES**

### **2.1. Relativos a la naturaleza del Emisor, su situación financiera o actividad**

#### **(i) Sustitución de la Sociedad Gestora:**

La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015 podrá renunciar a su función de administración y representación legal del Fondo solicitando su sustitución que deberá ser autorizada por la CNMV.

Adicionalmente, en el supuesto de que le fuese retirada la autorización administrativa prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 5/2015, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso de acreedores.

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 los citados cuatro (4) meses, 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.(4) del Documento de Registro.

Todo ello en los términos y con los requisitos previstos en el apartado 3.7.2 de la Información Adicional.

#### **(ii) Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora:**

Ni los tenedores de los Bonos ni otros acreedores del Fondo tendrán recurso alguno contra los Deudores que hayan incumplido sus obligaciones de pago, ni contra el Cedente. Cualquiera de estos derechos corresponderá a la Sociedad Gestora, que representa al Fondo.

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

Los tenedores de los Bonos y todos los demás acreedores del Fondo no tendrán recurso alguno contra el Fondo ni contra la Sociedad Gestora en los siguientes casos:

- Impago de las cantidades adeudadas por el Fondo como consecuencia de la existencia de un incumplimiento o un pago anticipado de los Activos;
- Incumplimiento por el Cedente de sus obligaciones o por las contrapartes de las operaciones del Fondo, o
- Falta de operaciones de cobertura financiera para el servicio de los Bonos.

## DOCUMENTO DE REGISTRO

### (Anexo 9 del Reglamento Delegado de Folletos)

#### 1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Iñaki Reyero Arregui, actuando en su condición de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en C/Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, 28027, Madrid, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

D. Iñaki Reyero Arregui 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 25 de mayo de 2021.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. ha sido designada como sociedad gestora del FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

##### 1.2. Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. Iñaki Reyero Arregui, actuando en su condición de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., declara que 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.

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

No se incluye declaración o informe en este Documento de Registro.

##### 1.4. Información proporcionada por terceros

No se incluye información proporcionada por terceros en este Documento de Registro.

##### 1.5. Aprobación por la autoridad competente

- (a) El presente Folleto ha sido aprobado por la CNMV, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento de Folletos.
- (b) La CNMV solo aprueba este Folleto en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos.
- (c) Dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo, por parte de CNMV, del Fondo al que se refiere el presente Folleto.

## **2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO**

### **2.1. Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a su 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 25 de mayo de 2021 en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 3.1 de la Nota de Valores, para los ejercicios 2021, 2022 y 2023.

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo, y por excepción, el primer ejercicio económico se iniciará en la Fecha de Constitución, y el último ejercicio económico del Fondo finalizará en la fecha 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 contables que se utilizarán en la preparación de la información contable del Fondo serán los que resulten de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización (la "**Circular 2/2016**") o 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 establecido como vehículo de objeto especial o como una entidad con el fin de emitir valores de titulización**

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

#### **4.2. Nombre legal y comercial del Fondo, incluido su identificador de persona jurídica**

El Fondo se constituirá con la denominación de: “FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7”, “FT RMBS SANTANDER 7” o “RMBS SANTANDER 7 FT” bajo la legislación española y su código LEI es el 984500A5S8LECB040853.

#### **4.3. Lugar del registro del Emisor y número de registro**

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 8 de julio de 2021.

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 22.5 de la Ley 5/2015.

#### **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, consecuentemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 12 de julio de 2021.

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

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

La Sociedad Gestora garantiza que el contenido de la Escritura de Constitución no contradice, modifica o invalida 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 perjuicio de la necesidad de cumplimentación de los datos e importes correspondientes a los Certificados de Transmisión de Hipoteca sobre los Préstamos Hipotecarios que se emitan y suscriban en virtud de la Escritura de Constitución.

##### **4.4.2. Período de actividad del Fondo**

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el 18 de febrero de 2067 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 4.4.3.(1), 4.4.3. (2) y 4.4.3.(3) siguientes.

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

###### **(1) Supuestos obligatorios de Liquidación Anticipada**

No obstante lo dispuesto en el apartado 4.4.2 anterior, la Sociedad Gestora deberá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la

emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- (i) En el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización administrativa prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien, cuando la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ninguno de los casos anteriores se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.7.2 de la Información Adicional.
- (ii) En la Fecha de Pago que preceda en, al menos, seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo a contar desde la mencionada fecha o en caso de que dicha fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior; o
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a las Agencias de Calificación y a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 de la Información Adicional, con una antelación de, al menos, treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, mediante información relevante, salvo que exista consentimiento de Santander como único Bonista, en cuyo caso no será necesario respetar el citado plazo de treinta (30) Días Hábiles.

## **(2) Supuestos de Liquidación Anticipada a iniciativa del Cedente**

Adicionalmente, el Cedente tendrá el derecho (pero no la obligación) de requerir a la Sociedad Gestora para que proceda con la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos, de manera completa, mediante la compra de todos los Activos pendientes de pago en cualquiera de los siguientes supuestos:

- (i) Cuando las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos (el **“Saldo Vivo de los Activos”**) sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución (**“Evento de Clean-Up”**) (tal derecho a recompra se denominará la **“Opción de Compra por un Evento de Clean-Up”**).
- (ii) Si se produce un Evento de Cambio Fiscal (según dicho término se define más adelante) (tal derecho a recompra se denominará la **“Opción de Compra por un Evento de Cambio Fiscal”**).

**“Evento de Cambio Fiscal”** significa todo supuesto posterior a la Fecha de Constitución derivado de cambios en la correspondiente legislación tributaria y en las disposiciones de contabilidad y/o su regulación (o en la interpretación oficial que las autoridades hagan de dicha legislación tributaria y disposiciones de contabilidad y/o su regulación) como consecuencia del cual el Fondo se vea obligado en cualquier momento por ley a deducir o retener, respecto de cualquier pago con arreglo a cualquiera de los Bonos, impuestos, tasas, gravámenes o cargas gubernamentales presentes o futuros, con independencia de su naturaleza, que se impongan con arreglo a un sistema jurídico aplicable o en cualquier país con jurisdicción competente, o por cuenta de una subdivisión política o un organismo público de dichos países autorizado para recaudar impuestos, que afecte materialmente la asignación de beneficios entre las partes de la transacción.

Para que el Cedente pueda ejercer cualquiera de las opciones mencionadas en los apartados (i) a (ii) anteriores (conjuntamente, las **“Opciones de Compra del Cedente”**, y cada una individualmente, una **“Opción de Compra del Cedente”**), el Cedente y la Sociedad Gestora, según proceda, tomarán las siguientes medidas:

- (a) el Cedente deberá calcular el Valor de Recompra (entendiendo el **“Valor de Recompra”** como, en cualquier momento dado, (i) con respecto a cualquier Derecho de Crédito que no sea un Activo Impagado, su Valor Nominal; y (ii) respecto a cualquier Activo Impagado, su Valor Nominal menos el correspondiente importe provisionado por el Cedente con respecto a tal Activo coincidiendo con su valor contable en el balance del Cedente en tal momento);
- (b) considerando que el Valor de Recompra junto al resto de Fondos Disponibles son suficientes para amortizar los Bonos A y B a su valor nominal, así como todos los intereses devengados pero no pagados correspondientes, teniendo en cuenta el Orden de Prioridad de Pagos en Liquidación según lo establecido en el apartado 3.4.7.d) de la Información Adicional, el Cedente deberá remitir una notificación por escrito a la Sociedad Gestora y a las Agencias de Calificación (la **“Notificación del Cedente”**) acerca de su intención de ejercitar su correspondiente Opción de Compra del Cedente con cuarenta (40) Días Hábiles de antelación a la fecha establecida por el Cedente para ejercitar la misma (la **“Fecha de Amortización Anticipada por Compra del Cedente”**); y la Sociedad Gestora informará entonces a los Bonistas con una antelación no inferior a treinta (30) Días Hábiles a la Fecha de Amortización Anticipada por Compra del Cedente, publicando la correspondiente información relevante en la CNMV (la **“Notificación de Amortización Anticipada por Compra del Cedente”**).

A los efectos de la Opción de Compra por un Evento Clean-Up y la Opción de Compra por un Cambio Fiscal, si el Valor de Recompra junto con el resto de los Fondos Disponibles, tomando en consideración el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.3 de la Información Adicional, no fuesen suficientes para amortizar todos los Bonos A y B y los Bonistas de dichas series pudieran sufrir una pérdida, el Cedente no podrá ejercitar tales opciones de compra.

El procedimiento descrito no supone una liquidación automática encubierta de los derechos de crédito a valor de mercado a los efectos del artículo 21.4 del Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un

marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) n.o 1060/2009 y (UE) n.o 648/2012 (el “**Reglamento de Titulización**”).

### **(3) Extinción del Fondo**

La extinción del Fondo se producirá

- (i) por la amortización íntegra de los Activos y cuando se hayan liquidado cualesquiera otros bienes y valores que integren su activo;
- (ii) por el pago completo de todos sus pasivos.
- (iii) por la finalización del proceso de Liquidación Anticipada previsto en los apartados 4.4.3(1) o 4.4.3(2) anteriores;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; o
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes de o en la Fecha de Desembolso.

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV tal y como se establece en el apartado 4 de la Información Adicional e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo.

### **(4) 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 o todas de las siguientes actuaciones:

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del Saldo Vivo de los Activos No Impagados más los intereses devengados y no cobrados de los Activos No Impagados. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta al Cedente. En caso de que el precio, en su caso, ofrecido por el Cedente no alcance la suma anteriormente referida, la Sociedad Gestora solicitará oferta a tres (3) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del Saldo Vivo de los Activos

No Impagados más los intereses devengados y no cobrados de esos Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Activos de entre las mencionadas en el párrafo anterior que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto u obligación de recompra de los Activos por parte del Cedente; y/o

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

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en los apartados 4.4.3.(1) y 4.4.3(2) anteriores se realizará, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados 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 3.4.7.(d) de la Información 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 3.4.6.b) de la Información 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 calidad de Cedente.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y la distribución de los

Fondos Disponibles, y en todo caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará un 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 3.4.7.(d) de la Información 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.(3)(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes de o en la Fecha de Desembolso), 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.

**4.5. Domicilio y forma jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera, país de constitución, dirección, número de teléfono del domicilio social y sitio web del Emisor, en su caso, o sitio web de un tercero o garante**

**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.  
C/ Juan Ignacio Luca de Tena 9-11  
28027 Madrid  
Teléfono: 91.289.32.97

Código LEI del Fondo: 984500A5S8LECB040853

Página web de la Sociedad Gestora: [www.santanderdetitulizacion.com](http://www.santanderdetitulizacion.com)

La información incluida en el sitio web no forma parte del Folleto a menos que se incorpore al mismo por referencia.

**b) Forma jurídica del Fondo.**

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, teniendo el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/2015, encomendándose a la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación legal del mismo, así como, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y la defensa, con la máxima diligencia y transparencia del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo.

El Fondo solo responderá de sus obligaciones frente a sus acreedores con sus activos. El Fondo

no está sujeto al Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal (la “**Ley Concursal**”).

**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 en España y al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley del Mercado de Valores, de acuerdo con el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (iii) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre d 2015, sobre registro, compensación, liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta (el “**Real Decreto 878/2015**”), (iv) el Real Decreto 1310/2005, en todo lo que no se opone al Reglamento de Folletos, (v) el Reglamento de Titulización y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Folleto se ha elaborado de conformidad con el Reglamento de Folletos, el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 y siguiendo los modelos previstos en el Reglamento Delegado de Folletos.

**d) Régimen fiscal del Fondo**

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización es el general contenido en las normas reguladoras de los tributos que les resultan de aplicación que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (“**Ley del IS**”), 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, encontrándose éste fijado, actualmente, en el veinticinco por ciento (25%).

De acuerdo con lo establecido en el último párrafo de la letra a) del apartado 6 del artículo 16 de la Ley del IS, la limitación en la deducibilidad de los gastos financieros no resultaría de aplicación al Fondo.

- (ii) En particular, la norma 13ª de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, determina que los fondos de titulización deben dotar provisiones por deterioro de valor de los activos financieros. El artículo 13.1 de la Ley del IS 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. El Capítulo III del Título I del Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades (“**Reglamento del IS**”) señala dichas circunstancias.

Ahora bien, tras la modificación introducida por el Real Decreto 683/2017, de 30 de junio, en el Reglamento del IS, en concreto en su artículo 9, se añade la disposición transitoria séptima. Dicha disposición señala que en tanto se mantenga la redacción original de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre

normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, en lo referente a las correcciones por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado de los fondos de titulización a que se refiere el título III de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, la deducibilidad de las dotaciones correspondientes a las correcciones se determinará aplicando los criterios establecidos en el citado artículo 9 en su redacción vigente a 31 de diciembre de 2015.

- (iii) Las rentas que obtenga el Fondo se encuentran sujetas al régimen general de retenciones e ingresos a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 61.k) del Reglamento del IS 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) Al Fondo, en su consideración de sujeto pasivo del IS, le serán de aplicación las obligaciones de retención generales en las rentas que satisfaga, sin perjuicio de las exenciones que pudieran resultar aplicables.
- (v) El Fondo estará exento de todas las operaciones sujetas a la modalidad de "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados ("**ITPyAJD**"), de conformidad con el artículo 45.I.B.20.4 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre ("**Ley del ITP y AJD**").

De acuerdo con lo anterior, en la medida en que la constitución y disolución del Fondo son hechos imponible en la modalidad de "operaciones societarias", tales operaciones no se encontrarán sujetas a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, cuota gradual, del ITPyAJD.

- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos estará bien sujeta y exenta o no sujeta, según los casos, al Impuesto sobre el Valor Añadido ("**IVA**") (artículo 20. Uno. 18ª de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del IVA ("**Ley del IVA**")) y al ITPyAJD (artículo 45.I.B. número 15 de la Ley del ITP y AJD).
- (vii) En lo que se refiere al IVA, el Fondo estará sujeto a las reglas generales, con la única particularidad de que los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están sujetos y exentos del IVA (artículo 20.Uno.18º.n) de la Ley del IVA).

Las cuotas de IVA soportadas por el Fondo no serán deducibles a efectos de dicho impuesto, sin embargo, tendrán la consideración de gasto fiscalmente deducible en el Impuesto sobre Sociedades.

- (viii) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es una operación sujeta y exenta del IVA (artículo 20.Uno.18º.e) de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, no estará sujeta a la modalidad "transmisiones patrimoniales onerosas" del ITPyAJD (artículo 7.5 de la Ley

del ITP y AJD).

Asimismo, la emisión y transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca estará exenta del concepto “actos jurídicos documentados” del ITPyAJD.

- (ix) Al Fondo le serán de aplicación las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. El procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y, de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

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

No procede.

### **5. DESCRIPCIÓN EMPRESARIAL**

#### **5.1. Breve descripción de las actividades principales del Emisor**

El Emisor es un fondo de titulización y, como tal, su principal actividad consiste en adquirir de Santander los Activos, a través de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y su suscripción por el Fondo, y emitir los Bonos. De este modo, a través de la presente operación, se anticipa a Santander el cobro de los Préstamos, 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 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 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 las características financieras de cada una de las Series de Bonos.

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

#### **6.1. La Sociedad Gestora**

De acuerdo con la Ley 5/2015, los fondos de titulización carecen de personalidad jurídica propia, encomendándose a las sociedades gestoras de fondos de titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y la defensa, con la máxima diligencia y

transparencia, del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7.

#### **6.1.1. Razón y domicilio social**

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, 28027 Madrid
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199
- Código LEI: 9845005A96P591A00F75

#### **6.1.2. Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, así como datos relativos a las autorizaciones administrativas e inscripción en la CNMV**

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. se constituyó mediante escritura pública otorgada, con la fecha 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 1 de diciembre de 1992. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M78658, Inscripción 1ª.

Asimismo, se haya inscrita en el registro especial de la CNMV, con el número 1.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora, entre otras modificaciones,

- (i) 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.
- (ii) fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de “SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, el 8 de marzo de 2.004, con el número 622 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 30ª.
- (iii) con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante el Notario de Madrid, D. Jose María Mateos Delgado, y con el número 4.789 de su protocolo, escritura de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y

representación de Fondos de Activos Bancarios.

- (iv) mediante escritura de fecha 30 de junio de 2016 autorizada por el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con el número 2346 de orden de su protocolo, ha aumentado su capital social has un importe de UN MILLON CINCUENTA MIL EUROS (1.000.050.-€) con cargo a reservas, modificando en consecuencia la redacción del artículo 5 de sus Estatutos Sociales.
- (v) Mediante otra escritura de fecha 7 de marzo de 2019 otorgada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Salgado, con el número 923 de orden de su protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene.

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.

### **6.1.3. Breve descripción de las actividades principales de la Sociedad Gestora**

De acuerdo con las exigencias legales, el artículo 2 de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora establece que: *“la sociedad tendrá por objeto exclusivo la constitución, administración y representación legal de (i) Fondos de Titulización Hipotecaria en los términos del artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria; (ii) 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 y (iii) de Fondos de Activos Bancarios (FAB) de conformidad con lo previsto en el capítulo IV del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre por el que se establece el régimen jurídico de las Sociedades de Gestión de Activos. Le corresponderá en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los Fondos que administre y los financiadores del Fondo, así como el desarrollo de las demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente en materia de fondos de titulización y de fondos de activos bancarios”*.

Con fecha 27 de marzo de 2014, el Comité Ejecutivo de la CNMV autorizó la modificación del artículo 2 de los estatutos sociales de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. al objeto de convalidar su autorización para asumir la gestión y representación de fondos de activos bancarios, tal y como actualmente establece el citado artículo. Dicha modificación estatutaria fue adoptada por acuerdo de la Junta General de Accionistas de la Sociedad Gestora de fecha 13 de diciembre de 2013. El acuerdo de la Junta General de Accionistas fue presentado en el Registro Mercantil correspondiente y se ha resuelto y practicado su inscripción por el Registrador correspondiente con fecha 2 de junio de 2014, al Tomo 4,789, Folio 116, Sección 8, Hoja M-78658, Inscripción 58.

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 31 de mayo de 2021 es el siguiente:

## FONDOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES			AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,180%	S&P / Moody's	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,300%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,500%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	0,950%			
Total		0,00						
FTA UCI 11	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,140%	S&P	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,330%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,750%			
Total		0,00						
FTA UCI 14	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,150%	S&P / Fitch	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,290%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,580%			
Total		0,00						
FTA UCI 15	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,140%	S&P / Fitch	28/04/2006	1.430.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,270%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,530%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	0,580%			
Total		0,00						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,150%	S&P / Moody's	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,200%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,300%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	0,550%			
	Serie E	0,00	Euribor 3M	+	2,100%			
	Serie F	0,00	Euribor 3M	+	1,000%			
Total		0,00						
FTA UCI 16	Serie A1	0,00	Euribor 3M	+	0,060%	S&P / Fitch	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	0,00	Euribor 3M	+	0,150%			
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,300%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,550%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	2,250%			
	Serie E	0,00	Euribor 3M	+	2,300%			
Total		0,00						
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	0,00	Euribor 3M	+	0,130%	S&P / Moody's	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	0,00	Euribor 3M	+	0,160%			
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,270%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,540%			

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES			AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTI TUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
Total		0,00						
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,150%	S&P / Moody's	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,200%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,300%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	0,550%			
	Serie E	0,00	Euribor 3M	+	2,100%			
	Serie F	0,00	Euribor 3M	+	1,000%			
Total		0,00						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	0,00	Euribor 3M	+	0,060%	Fitch/ Moody's	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	0,00	Euribor 3M	+	0,140%			
	Serie A3	0,00	Euribor 3M	+	0,200%			
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,220%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,300%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	0,550%			
	Serie E	0,00	Euribor 3M	+	2,100%			
Serie F	0,00	Euribor 3M	+	0,500%				
Total		0,00						
FTA UCI 17	Serie A1	0,00	Euribor 3M	+	0,100%	S&P / Fitch	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	0,00	Euribor 3M	+	0,180%			
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,350%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,600%			
	Serie D	0,00	Euribor 3M	+	2,250%			
Total		0,00						
FTA PITCH	Serie 1	0,00	Tipo fijo		5,1353%	S&P / Moody's	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
Total		0,00						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 7	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,650%	Moody's	22/07/2011	2.159.700.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	1,300%	DBRS		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650%			
Total		0,00						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 8	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,650%	Moody's	15/12/2011	800.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	1,000%	DBRS		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650%+ Intereses Extraordinarios			
Total		0,00						
F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 9	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,300%	Moody's	25/06/2013	767.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,400%	DBRS		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,500%+ Intereses Extraordinarios			
Total		0,00						
F.T.A. RMBS SANTANDER 1	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,900%	Moody's	23/06/2014	1.495.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	1,300%	DBRS		

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES			AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650%			
Total		0,00						
F.T.A. RMBS SANTANDER 2	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,300%	Moody's	14/07/20 14	3.450.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,400%	DBRS		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,500%			
Total		0,00						
F.T.A. RMBS SANTANDER 3	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,580%	Moody's	17/11/20 14	7.475.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,630%	DBRS		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650%			
Total		0,00						
F.T.A. SCS AUTO 2014-1	Serie A	0,00	Tipo fijo		2,000%	Fitch	26/11/20 14	798.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Tipo fijo		2,500%	DBRS		
	Serie C	0,00	Tipo fijo		3,500%			
	Serie D	0,00	Tipo fijo		5,000%			
	Serie E	0,00	Tipo fijo		11,000%			
Total		0,00						
F.T.A. RMBS SANTANDER 4	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,600%	DBRS	26/06/20 15	2.950.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,630%	S&P		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650% + Intereses Extraordinarios	Scope Ratings		
Total		0,00						
F.T.A. RMBS SANTANDER 5	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,600%	DBRS	15/12/20 15	1.338.700.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,630%	S&P		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650% + Intereses Extraordinarios	Scope Ratings		
Total		0,00						
F.T.A. RMBS SANTANDER 6	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,050%	DBRS	14/07/20 20	4.500.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,500%	Moody's		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650% + Intereses Extraordinarios			
Total		0,00						
F.T.A. SCS AUTO 2016-1	Serie A	0,00	Tipo fijo		1,250%	DBRS	16/03/20 16	765.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Tipo fijo		1,650%	Moody's		
	Serie C	0,00	Tipo fijo		3,250%			
	Serie D	0,00	Tipo fijo		6,000%			
	Serie E	0,00	Tipo fijo		8,000%			
	Serie F	0,00	Tipo fijo		8,000%			
Total		0,00						
F.T. RMBS PRADO III	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,650%	DBRS / S&P	24/10/20 16	420.000.000,00 €
Total		0,00						
F.T.A. SCS AUTO 2016-2	Serie A	0,00	Tipo fijo		0,900%	Fitch	05/12/20 16	650.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Tipo fijo		2,100%	Moody's		
	Serie C	0,00	Tipo fijo		3,100%			
	Serie D	0,00	Tipo fijo		5,100%			

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES			AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie E	0,00	Tipo fijo		6,300%			
	Serie F	0,00	Tipo fijo		11,000%			
Total		0,00						
F.T. RMBS PRADO IV	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,46%	DBRS	04/04/20 17	390.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,75%	Fitch		
Total		0,00						
F.T. PYMES MAGDALENA	CLN A	0,00	Euribor 3M	+	10,400%	-	22/05/20 17	950.000.000,00 €
Total		0,00						
F.T. RMBS PRADO V	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,38%	Fitch	13/11/20 17	415.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,60%	Moody's		
Total		0,00						
F.T. PYMES SANTANDER 13	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,300%	DBRS	22/01/20 18	2.700.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,500%	Moody's		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650% + Intereses Extraordinarios	Scope Ratings		
Total		0,00						
F.T. RMBS PRADO VI	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,430%	DBRS	09/07/20 18	428.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,600%	Fitch		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,750%			
Total		0,00						
F.T. RMBS PRADO VII	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,700%	Moody's	10/11/20 20	515.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,800%	Fitch		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,900%	Scope		
Total		0,00						
F.T. RMBS PRADO VIII	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,700%	DBRS	04/05/20 21	480.000.000,00 €
	Serie Z	0,00	Tipo fijo		0,100%	Fitch		
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,800%	Scope		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,900%			
Total		0,00						
F.T. PYMES MAGDALENA 2	CLN A	0,00	Euribor 3M	+	8,850%	-	31/07/20 18	2.500.000.000,00 €
Total		0,00						
F.T. PYMES SANTANDER 14	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,300%	Fitch	26/12/20 18	2.310.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,500%	Moody's		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650% + Intereses Extraordinarios	Scope		
Total		0,00						
F.T. PYMES SANTANDER 15	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,300%	DBRS	10/12/20 19	3.000.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,500%	Moody's		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,650% + Intereses Extraordinarios			
Total		0,00						
SCS Synthetic Auto 2018-1	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	8,900%	-	17/12/20 18	1.010.000.000,00 €
Total		0,00						
F.T. PYMES MAGDALENA 3	CLN A	0,00	Euribor 3M	+	8,000%	-	26/06/20 19	2.850.000.000,00 €

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES			AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
	CLN B	0,00						
Total		0,00						
F.T. PYMES MAGDALENA 4	CLN A	0,00	Euribor 3M	+	1,600%	-	23/09/2020	2.200.000.000,00 €
	CLN B	0,00	Euribor 3M	+	6,000%			
Total		0,00						
CIMA Spain Telecom FT	Serie Unica	0,00					24/03/2020	35.000.000,00 €
Total		0,00						
CIMA Spain 2021-1 Barbanza	Serie Unica	14.000.000,00					19/01/2021	14.000.000,00 €
Total		14.000.000,00						
F.T.A. SCS AUTO 2019-1	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,450%	DBRS	14/10/2019	545.500.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,850%	Fitch		
	Serie C	0,00	Tipo fijo		1,480%			
	Serie D	0,00	Tipo fijo		1,980%			
	Serie E	0,00	Tipo fijo		3,190%			
	Serie F	0,00	Tipo fijo		5,930%			
Total		0,00						
F.T.A. SCS AUTO 2020-1	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,700%	DBRS	22/09/2020	520.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,950%	Moody's		
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	1,950%	Scope		
	Serie D	0,00	Tipo fijo		3,500%			
	Serie E	0,00	Tipo fijo		5,600%			
	Serie F	0,00	Tipo fijo		6,490%			
Total		0,00						
	TOTAL FTA	14.000.000,00						68.478.100.000,00 €

### FONDOS DE TITULIZACIÓN HIPOTECARIA

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES			AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH UCI 10	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,160%	S&P	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,500%			
		0,00 €						
FTH UCI 12	Serie A	0,00	Euribor 3M	+	0,150%	S&P	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	0,00	Euribor 3M	+	0,270%			
	Serie C	0,00	Euribor 3M	+	0,600%			
Total		0,00 €						
	TOTAL FTH	0,00 €						1.600.000.000,00 €
TOTAL (FTH+FTA)		14.000.000,00 €						70.078.100.000,00 €

#### **6.1.4. Auditoría de Cuentas**

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2019 y el 31 de diciembre de 2020 han sido auditadas por la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid.

#### **6.1.5. Capital Social y Recursos Propios**

##### **a) Importe nominal suscrito y desembolsado:**

El capital social de la Sociedad Gestora es de UN MILLON CINCUENTA MIL EUROS (1.000.050 €), representado por quince mil (15.000) acciones nominativas de SESENTA Y SEIS EUROS CON SESENTA Y SIETE CÉNTIMOS DE EURO (66,67 €) de valor nominal 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.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora ha cumplido con los requisitos del artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015, mediante acuerdo de su Junta General de Accionistas celebrada el 23 de junio de 2016.

#### **6.1.6. Persona jurídica**

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

El gobierno y la gestión de la Sociedad Gestora están encomendados por sus Estatutos a los accionistas que actúan en la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Las facultades de dichos órganos son las correspondientes a las disposiciones de la Ley de Sociedades de Capital y de la Ley 5/2015, en lo que respecta al objeto social.

#### **6.1.7. 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, y en la Ley 5/2015, en relación con el objeto social.

##### **a) Administradores**

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: Presidente: D. José García Cantera

Consejeros:

D. Iñaki Reyero Arregui

D. José Antonio Soler Ramos

D. Javier Antón San Pablo

D. Oscar Burgos Izquierdo

Dña. Catalina Mejía García

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

**b) Dirección General**

El Director General de la Sociedad Gestora es D. Iñaki Reyero Arregui.

**c) Actividades principales de las personas citadas en el apartado a) 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:

	Actividad desarrollada	Tipo de relación bajo la que se desarrolla la actividad	Entidad a través de la cual se desarrolla la actividad	Puesto o función desempeñado en la entidad	Puesto o función en Banco Santander, S.A.
José García Cantera	Banca	Empleado	Santander Investment, SA	Presidente del Consejo de Administración	Director General
	Banca		Bank Zachodni WBK, SA	Miembro del Consejo de Supervisión	
Javier Antón San Pablo	Banca	Empleado	Santander Consumer Bank, A.S., Norway	Consejero	
			Santander Benelux, S.A.	Presidente del Consejo de Administración	
			Santander Consumer Bank UK, PLC.	Consejero	
			Santander Cosnumner Finance Benelux B.V.	Miembro del Consejo de Supervisión	
Iñaki Reyero Arregui	Banca	Empleado			
José Antonio Soler Ramos	Financial Intermediation	Empleado	Open Bank, S.A.	Consejero	Subdirector General
Oscar Burgos Izquierdo	Banca	Empleado	Altamira Santander Real Estate S.A.	Presidente del Consejo de Administración	Director
			Luir 6 S.A.U.	Presidente del Consejo de Administración	
			Aliseda Real Estate S.A.U.	Presidente del Consejo de Administración	
			SIVASA	Presidente del Consejo de Administración	
			Recovery Team S.L.	Presidente del Consejo de Administración	
Catalina Mejía García	Banca	Empleado			Director

Las personas citadas en este apartado 6.1.7 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 6.1.7 es la siguiente:

Santander Titulización, S.G.F.T., S.A.  
Juan Ignacio Luca de Tena, 9-11  
28027 Madrid

#### **6.1.8. 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 plazo y corto plazo que aparecen en el Balance de Situación incluido en el apartado 6.1.10 siguiente corresponden a deudas con Santander por tributar la Sociedad Gestora en régimen de tributación consolidada con el mismo.

#### **6.1.9. 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.

#### **6.1.10. 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, auditados respecto a los ejercicios terminados en 2018, 2019, y 2020:

(miles de EUR)	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
<b>Fondos Propios</b>	5.000	5.000	5.000
Capital	1.000	1.000	1.000
Reservas	4.000	4.000	4.000
<b>Resultado (beneficio)</b>	1.167	2.252	3.288
<b>Patrimonio Neto</b>	6.167	7.252	8.288

## **7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA**

### **7.1. Declaración sobre si el emisor es propiedad o está bajo control, directa o indirectamente, de un tercero y de quién se trata, y describese el carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa del mismo**

#### **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 5 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER de conformidad con el artículo 42 del Código de Comercio.

**c) Código General de Conducta**

La Sociedad Gestora está adherida al Código General de Conducta del Grupo Santander que puede revisarse en la siguiente página web:

[http://www.santander.com/csgs/Satellite/CFWCSancomQP01/es\\_ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html](http://www.santander.com/csgs/Satellite/CFWCSancomQP01/es_ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html)

**d) Código General de Conducta en los Mercados de Valores**

La Sociedad Gestora está adherida al Código General de Conducta en los Mercados de Valores del Grupo Santander que puede revisarse en la siguiente página web:

<http://cnmv.es/portal/Consultas/EE/ReglamentosInternosConducta.aspx?nif=A-39000013>

**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 verificación 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. (a) Información financiera histórica de emisiones de valores con denominación igual o superior a 100.000 euros.**

No procede.

**8.3. Procedimientos judiciales y de arbitraje.**

No procede.

### **8.3. Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.**

No procede.

## **9. DOCUMENTOS DISPONIBLES**

Los siguientes documentos (o una copia de los mismos) estarán a la vista durante el período de validez de este Documento de Registro y/o durante toda la vida del Fondo:

- (i) El presente Folleto.
- (ii) La Escritura de Constitución del Fondo.
- (iii) Las cartas de comunicación de las calificaciones definitivas por parte de DBRS y Moody's.

Una copia de los documentos listados en los apartados (i) y (ii) anteriores podrá ser consultada en la página web de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. en la dirección [www.santanderdetitulizacion.com](http://www.santanderdetitulizacion.com).

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público en la página web de la CNMV ([www.cnmv.es](http://www.cnmv.es)) y en la página web de AIAF ([www.aiaf.es](http://www.aiaf.es)).

La información y los informes requeridos en virtud del Reglamento de Titulización y sus procesos de presentación de informes se describen en la sección 4.1.3) de la Información Adicional.

## NOTA DE VALORES

### (Anexo 15 del Reglamento Delegado del Folletos)

#### 1. PERSONAS RESPONSABLES

##### 1.1. Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en la Información Adicional.

D. Iñaki Reyero Arregui, actuando en su condición de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en C/ Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, 2802, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en la Información Adicional.

D. Iñaki Reyero Arregui 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 25 de mayo de 2021.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es la sociedad gestora del FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

Además, BANCO SANTANDER, S.A., con domicilio social en: Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de la información contenida en esta Nota de Valores y en la Información Adicional.

##### 1.2. Declaración de los responsables de la Nota de Valores y de la Información Adicional.

D. Iñaki Reyero Arregui declara que la información contenida en la Nota de Valores y en la Información Adicional es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

El Cedente declara que, a su leal saber y entender, la información contenida en la Nota de Valores y en la Información Adicional es conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

##### 1.3. Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto en la Nota de Valores

No aplicable.

##### 1.4. Información procedente de un tercero en la Nota de Valores

No aplicable.

##### 1.5. Aprobación por la autoridad competente

- (a) Este Folleto (incluyendo la presente Nota de Valores) ha sido aprobado por la CNMV, en calidad de autoridad competente en virtud del Reglamento de Folletos;

- (b) CNMV solo aprueba este Folleto (incluyendo la presente Nota de Valores) en cuanto alcanza los niveles de exhaustividad, coherencia e inteligibilidad exigidos por el Reglamento de Folletos;
- (c) dicha aprobación no debe considerarse como un refrendo de la calidad de los Bonos a los que se refiere el Folleto; y
- (d) los inversores deben evaluar por sí mismos la idoneidad de la inversión en los Bonos.

## 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 I y II del documento incorporado al comienzo del presente Folleto bajo la rúbrica “FACTORES DE RIESGO”.

## 3. INFORMACIÓN ESENCIAL

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

Las personas jurídicas participantes en la emisión son las siguientes:

- a) **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.** interviene como Sociedad Gestora del Fondo, como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación. Asimismo, la Sociedad Gestora (junto con el Cedente) será responsable del cumplimiento de las obligaciones de información bajo el artículo 7 del Reglamento de Titulización y legislación aplicable.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una sociedad gestora de fondos de titulización con domicilio social en Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, 28027 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 apartado 3.7.2 de la Información Adicional.

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

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

Tiene código LEI 9845005A96P591A0OF75.

- b) **BANCO SANTANDER, S.A.** (“**Banco Santander**” o “**Santander**”) interviene como (i) entidad Cedente de los Activos (en su calidad de emisor de los Certificados de Transmisión Hipotecaria), (ii) como Entidad Suscriptora de los Bonos, (iii) como Entidad Directora de la Emisión de Bonos, (iv) como Agente de Pagos, (v) como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Cuenta de Tesorería y (vi), de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 así como en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, actúa como Administrador de los Préstamos Hipotecarios.

En su condición de Entidad Directora, en los términos establecidos por el artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005, recibe el mandato de la Sociedad Gestora para dirigir las operaciones relativas

al diseño de las condiciones financieras temporales y comerciales de la emisión.

Asimismo, Banco Santander retendrá, de manera continua, un interés económico significativo neto no inferior al cinco (5) por ciento en la titulización de acuerdo con el artículo 6 del Reglamento de Titulización tal y como se describe en el apartado 3.4.3 de la Información Adicional.

Adicionalmente, Banco Santander será la Entidad Informadora a los efectos del artículo 7 del Reglamento de Titulización, como se describe en el apartado 4 de la Información Adicional.

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 s/n, 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 de la Información Adicional.

El código LEI de Santander es 5493006QMFDDMYWIAM13.

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

- DBRS Ratings GmbH: A (Alto) (largo plazo) (confirmada en octubre de 2020) y R-1 (Medio) (corto plazo) (confirmada en octubre de 2020) con perspectiva estable.
- Fitch Ratings España, S.A.U.: A- (largo plazo) (confirmada en octubre de 2020) y F2 (corto plazo) (confirmada en octubre de 2020) con perspectiva negativa.
- Moody's Investors Service España, S.A.: A2 (largo plazo) (confirmada en octubre de 2020) y P-1 (corto plazo), (confirmada en octubre de 2020) con perspectiva estable.
- S&P Global Ratings Europe Limited: A (largo plazo) y A-1 (corto plazo) (confirmadas ambas en diciembre de 2020) con perspectiva negativa.

- c) **DBRS RATINGS GmbH, SUCURSAL EN ESPAÑA ("DBRS")** interviene como agencia de calificación crediticia calificadoras de los Bonos de las Series A y B.

DBRS es una agencia de calificación con domicilio en Neue Mainzer Straße 75, 60311 Frankfurt am Main Deutschland. Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 110259, Alemania. La Sucursal en España está domiciliada en Paseo de la Castellana, 81, 28046 Madrid y CIF W-2765239-E.

Tiene código LEI 54930033N1HPUEY7I370.

- d) **MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. ("Moody's")** interviene como agencia de calificación crediticia calificadoras de los Bonos de las Series A y B.

Moody's es una sociedad anónima española filial de la agencia crediticia Moody's Investors Service, con domicilio social en Madrid, calle Príncipe de Vergara, 131, 6ª planta, 28002 y C.I.F. nº A-80448475.

Tiene código LEI 5493005X59ILY4BGJK90.

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas por ESMA con fecha 31 de octubre de 2011 (en el caso de Moody's) y fecha 14 de diciembre de 2018 (en el caso de

salvo DBRS Rating GmbH), 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.

- f) **J&A GARRIGUES, S.L.P.** interviene como asesor legal independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal para la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos y ha intervenido en la revisión de los aspectos legales y fiscales del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y de los servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.

J&A GARRIGUES, S.L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en España, con CIF: B-81709081, domicilio social en Calle Hermosilla, 3, 28001 Madrid, España e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, Tomo 17.456, Folio 132, Sección 8ª, Hoja M-190538.

No cuenta con código LEI.

- g) **PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.** interviene como auditora del Fondo.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. es una firma de auditores con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 259., con C.I.F. número B-79031290, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242.

No cuenta con código LEI.

- h) **EUROPEAN DATAWAREHOUSE (“EDW”)** es una entidad creada con el apoyo del Banco Central Europeo, fundada y gobernada por participantes en el mercado financiero. EDW opera como una compañía de servicios en respuesta a la necesidad de proporcionar información a los inversores en bonos de titulización y está inscrito en el registro de repositorios de ESMA conforme al artículo 10 y siguientes del Reglamento de Titulización, estando en consecuencia supervisado por ESMA.

NIF: 04523257900

Domicilio social: Wather-von-Cronbert, Platz 2, 60594 Frankfurt am Main (Germany)

LEI: 529900IUR3CZBV87LI37

A los efectos del artículo 5 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

DBRS tiene una participación del 7,00% en el capital social de EDW.

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.

Además, cabe señalar que ciertas partes de la operación han prestado y pueden prestar en el futuro servicios de banca de inversión y/o banca comercial o de otro tipo al Fondo, al Cedente o a sus filiales y a la Sociedad Gestora en el curso ordinario de sus actividades. Otras partes en la operación también pueden desempeñar múltiples funciones. En consecuencia, pueden existir o surgir conflictos de intereses como resultado de que las partes hayan participado anteriormente o en el futuro en transacciones con otras partes, tengan múltiples funciones o realicen otras transacciones para terceros. Las partes en la operación pueden ser sustituidas por una o más partes nuevas. No puede excluirse que esa nueva parte pueda tener también un posible interés conflictivo, lo que en última instancia podría tener un efecto

negativo en la capacidad del Fondo para cumplir sus obligaciones respecto de los Bonos.

### **3.2. Uso que se dará a los ingresos e importe neto estimado de los mismos**

En la Fecha de Desembolso, el importe de la Emisión de Bonos está íntegramente destinado a la suscripción de los Activos agrupados en el Fondo.

El importe de la emisión de los Bonos es de CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.565.000.000 €), de los cuales un importe CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (5.300.000.000 €) (correspondiente a la emisión de los Bonos A y B) va destinado a la compra de los Activos.

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

### **4.1. Importe total de los valores que se admiten a cotización**

#### **(a) Importe total de la emisión**

El importe total de los Bonos que se emiten es de CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.565.000.000 €), representados por 55.650 Bonos de CIENTO MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos (A, B y C), conforme a la descripción del apartado 4.2. siguiente.

#### **(b) Precio de la emisión**

Los Bonos se emiten al 100 por ciento de su valor nominal. El precio de Emisión de Bonos será de cien mil (100.000,00) euros por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para los suscriptores.

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

#### **(c) Suscripción de la Emisión**

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

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

El Contrato de Agencia de Pagos y el Contrato de Dirección y Suscripción quedarán resueltos en el supuesto de que las Agencias de Calificación no confirmaran antes de o en la Fecha de Desembolso, 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 3.1 de esta Nota de Valores y no cobrará comisión alguna por su actuación como Entidad Directora ni como Agente de Pagos.

## **4.2. Descripción del tipo y la clase de los valores**

### **(a) Descripción del tipo y la clase de valores admitidos a cotización**

La presente Nota de Valores se realiza a los efectos de la emisión de bonos de titulización por el Fondo de Titulización, RMBS SANTANDER 7.

Los Bonos son valores negociables de renta fija, con rendimiento explícito, que representan una deuda para su emisor, devengan intereses y son reembolsables conforme a los términos descritos en la presente Nota de Valores y están distribuidos en tres (3) Series de Bonos conforme al siguiente desglose:

- **Serie A:** con un importe nominal total de CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (4.770.000.000 €), está constituida por 47.700 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305583009;
- **Serie B:** con un importe nominal total de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DE EUROS (530.000.000 €), está constituida por 5.300 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305583017; y
- **Serie C:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (265.000.000 €), está constituida por 2.650 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305583025, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

### **(b) Número internacional de identificación del valor (ISIN)**

Los códigos ISIN de cada Serie de Bonos admitidos a cotización se especifica en el apartado 4.2.(a) anterior.

## **4.3. Legislación de los valores**

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, en todo lo que no se opone al Reglamento de Folletos, (iii) la Ley del Mercado de Valores; (iv) el Reglamento de Folletos; (v) el Reglamento Delegado 2019/980; (vi) el Reglamento Delegado 2019/979; (vii) el Real Decreto 878/2015; (viii) el Reglamento de Titulización y (ix) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

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

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

### **(a) Indicación de si los valores están en forma registrada o al portador y de si están en forma de título o de anotación en cuenta**

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en la Ley

5/2015, y se constituirán como tales en virtud de inscripción en el correspondiente registro contable.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 7 del Real Decreto 878/2015, 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.

**(b) En caso de valores en forma de anotación en cuenta, nombre y dirección de la entidad responsable de la llevanza de las anotaciones**

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 el Mercado AIAF de Renta Fija y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

**4.5. Moneda de la Emisión.**

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

**4.6. Prelación relativa de los valores dentro de la estructura de capital del emisor en caso de insolvencia, incluida, en su caso, información sobre el nivel de subordinación de los valores y la incidencia potencial sobre la inversión en caso de resolución con arreglo a la Directiva 2014/59/UE**

**4.6.1 Orden de Prelación de los Valores.**

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.7.a) de la Información Adicional (los “**Fondos Disponibles**”) a los pagos y retenciones correspondientes, según el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional y que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos, pueden resumirse de la siguiente manera:

**4.6.2 Resumen del orden de prelación de pagos de intereses**

- (i) El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional y (ii) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional.
- (ii) El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

- (iii) Los 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 (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.7.(d) de la Información 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 decimotercer lugar (13º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional, y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

#### **4.6.3 Resumen del orden de prelación de pagos de principal**

(i) **En el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional**

El importe de la retención, para cada Fecha de Pago, de la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Impagados en esta misma fecha (la "**Cantidad Devengada para Amortización**") que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las dos (2) Series:

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

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la Información 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 podrá comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

**(ii) En el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional**

La amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.7.(d) de la Información 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 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

**4.6.4 Potencial impacto de la inversión en caso de resolución bajo la Directiva 2014/59/UE**

La Directiva 2014/59/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, por la que se establece un marco para la reestructuración y la resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, no aplica al Fondo como Emisor.

**4.7. Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para su ejercicio**

De conformidad 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 tipo de interés**

##### **4.8.1. Forma de devengo de los intereses**

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4.6.2 (iii) 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 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, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional o de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado el 3.4.7(d) de la Información Adicional y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (la “**Fecha de Determinación**”).

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

- 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 Periodo de Devengo tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago (18 de noviembre de 2021).
- c) 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.

##### **4.8.2. Tipo de Interés Nominal**

El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el máximo entre cero (0,00%) y 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 el apartado 4.8.3 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 Intereses 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.

El Tipo de Interés Nominal determinado para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de Interés se comunicará a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en el apartado 4 de la Información 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.

El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Período de Devengo de Interés para cada Serie será el que resulte de sumar: 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:

- 0,04% para los Bonos de la Serie A;
- 0,45% para los Bonos de la Serie B, y
- 0,55% para la Parte Ordinaria de los Bonos de la Serie C más la Parte Extraordinaria;

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

#### **4.8.3. Tipo de Interés de Referencia**

El Tipo de Interés de Referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos será siguiente:

- (i) El tipo de oferta interbancario de la Eurozona (EURIBOR) para depósitos a tres (3) meses que aparezca en la pantalla REUTERS, página EURIBOR01 a o hacia las 11.00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente (el “**Tipo de Pantalla**”).

Si se modifica la definición, la metodología, la fórmula o cualquier otro elemento del cálculo del EURIBOR (lo que incluye cualquier enmienda o modificación derivada del cumplimiento del Reglamento de Índices de Referencia), las modificaciones se entenderán realizadas a los efectos del Tipo de Referencia relativo al EURIBOR sin necesidad de modificar los términos del Tipo de Referencia y sin necesidad de notificar a los Bonistas, puesto que dichas referencias al tipo EURIBOR se efectuarán al tipo

EURIBOR tal como se haya modificado.

- (ii) Si en dicho momento no se dispone del Tipo de Pantalla para los depósitos en euros para el periodo correspondiente, el tipo de cada periodo correspondiente se determinará de conformidad con este apartado 4.8.3.

El Agente de Pagos deberá comunicar a la Sociedad Gestora por correo electrónico el Tipo de Referencia, incluyendo la documentación justificativa de dichos cálculos, antes de la 12:00 CET de dos (2) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago, excepto para el Periodo de Devengo de Intereses Inicial, que será comunicado a la Fecha de Constitución.

A la fecha del presente Folleto, el EURIBOR lo facilita y administra el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (“EMMI”). El EMMI está incluido en el registro de administradores y referencias que establece y mantiene la AUTORIDAD EUROPEA DE VALORES Y MERCADOS (AEVM) con arreglo al artículo 36 del Reglamento de Índices de Referencia.

Disposiciones supletorias:

- (i) Con independencia de cualquier disposición en sentido contrario, las siguientes disposiciones se aplicarán si la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo (actuando con el asesoramiento del Administrador) determina que cualquiera de los siguientes eventos (cada uno de los cuales es un “**Evento de Modificación del Tipo de Referencia**”) se ha producido:
  - (a) Una alteración sustancial del EURIBOR, un cambio adverso en la metodología de cálculo del EURIBOR o el cese de la existencia o publicación del EURIBOR; o
  - (b) La insolvencia o el cese de actividad del administrador del EURIBOR (cuando no se haya nombrado un nuevo administrador del EURIBOR); o
  - (c) Una declaración pública del administrador del EURIBOR en la que manifieste que dejará de publicar el EURIBOR de forma permanente o indefinida (cuando no se haya designado un nuevo administrador del EURIBOR que continúe publicando el EURIBOR o que se modifique de forma adversa); o
  - (d) Una declaración pública del supervisor del EURIBOR en la que manifieste que el EURIBOR se ha interrumpido o se interrumpirá de forma permanente o indefinida o que será modificado de forma adversa); o
  - (e) Una declaración pública del supervisor del EURIBOR que signifique que el EURIBOR ya no puede utilizarse o que su uso está sujeto a restricciones o consecuencias adversas; o
  - (f) Un anuncio público de la discontinuidad permanente o indefinida del EURIBOR, tal como se aplica a los Bonos; o
  - (g) La expectativa razonable de la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo (actuando con el asesoramiento del Administrador) de que cualquiera de los eventos especificados en los anteriores subpárrafos (a), (b), (c), (d), (e) o (f) ocurrirá o existirá dentro de los seis (6) meses desde la fecha propuesta efectiva de tal

#### Modificación del Tipo de Referencia.

- (ii) Tras la ocurrencia de un Evento de Modificación del Tipo de Referencia, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo informará al Cedente y designará un agente de determinación del tipo para llevar a cabo las tareas a que se refiere este apartado 4.8.3 (el “**Agente de Determinación del Tipo**”) El Agente de Determinación del Tipo no será Banco Santander o cualquiera de sus filiales.
- (iii) El Agente de Determinación del Tipo determinará un tipo de interés básico alternativo (el “**Tipo de Referencia Alternativo**”) que sustituirá al EURIBOR como Tipo de Referencia de los Bonos, así como las modificaciones de los Documentos de la Operación que deba realizar la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, en la medida en que sean necesarias o convenientes para facilitar dicho cambio (la “**Modificación del Tipo de Referencia**”), siempre y cuando no se efectúe ninguna Modificación del Tipo de Referencia a menos que el Agente de Determinación del Tipo haya determinado y confirmado por escrito a la Sociedad Gestora (dicho certificado, el “**Certificado de Modificaciones del Tipo de Referencia**”) que:
  - (a) dicha Modificación del Tipo de Referencia se está llevando a cabo debido a la ocurrencia de un Evento de Modificación del Tipo de Referencia y, en cada caso, dicha modificación se requiere únicamente para tal fin y se ha redactado únicamente a tal efecto; y
  - (b) tal Tipo de Referencia sea:
    - I. un tipo de interés básico publicado, avalado, aprobado o reconocido por la autoridad reguladora competente o por cualquier bolsa de valores en la que coticen los Bonos o por cualquier comité u otro organismo pertinente establecido, patrocinado o aprobado por cualquiera de los anteriores; o
    - II. un tipo de interés básico utilizado en un número significativo de nuevas emisiones de bonos de titulización garantizados por activos denominados en euros antes de la fecha de entrada en vigor de dicha Modificación del Tipo de Referencia; o
    - III. un tipo de interés básico utilizado en una nueva emisión de bonos de titulización denominados en euros y con garantía de activos, en la que el originador de los activos de que se trate sea el Cedente o una filial del grupo bancario del Cedente; o
    - IV. cualquier otro tipo de interés básico que el Agente de Determinación del Tipo determine razonablemente (y en relación con la cual el Agente de Determinación del Tipo haya proporcionado a la Sociedad Gestora una justificación razonable de su determinación),

siempre que tal Tipo de Referencia Alternativo cumpla con lo dispuesto en el Reglamento de Índices de Referencia, para evitar dudas (I) en cada caso, la modificación del Tipo de Referencia Alternativo no sea, a juicio del Cedente, materialmente perjudicial para los intereses de los Bonistas; y (II) a pesar de lo

anterior, el Cedente podrá proponer un Tipo de Referencia Alternativo en más de una ocasión, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este párrafo (c), y (III) el Tipo de Referencia Alternativo deberá cumplir con el Reglamento de Referencia.

Mediante la suscripción de los Bonos, cada Bonista reconoce y acepta las modificaciones de los Documentos de la Operación realizadas por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, que sean necesarias o convenientes para facilitar la Modificación del Tipo de Referencia.

- (iv) Es condición para cualquiera de tales Modificaciones del Tipo de Referencia que:
  - (a) el Cedente pague (o concierte los pagos) de todas las tasas, costes y gastos (incluyendo gastos legales) incurridos debidamente por la Sociedad Gestora y cualquier otra parte aplicable, incluyendo, sin limitación, cualquiera de las Partes de la Operación, en conexión con tales modificaciones. Para evitar dudas, dichos costes no incluirán ningún importe relativo a la reducción de los intereses pagaderos a un Bonista; y
  - (b) con respecto a cada Agencia de Calificación, el Cedente haya notificado a tal Agencia de Calificación la modificación propuesta y, que en opinión razonable del Cedente, elaborada sobre la base de la debida consideración y consulta con la Agencia de Calificación (incluida, en su caso, la confirmación escrita de una persona debidamente autorizada de tal Agencia de Calificación), dicha modificación no dará lugar a (x) una rebaja, retirada o suspensión de las calificaciones actuales asignadas en ese momento a los Bonos por parte de tal Agencia de Calificación, ni a (y) que la Agencia de Calificación haya colocado a los Bonos en calificación de vigilancia negativa (o equivalente).
- (v) Al implementar cualquier modificación de conformidad con esta sección 4.8.3, el Agente de Determinación del Tipo, la Sociedad Gestora y el Cedente, según corresponda, actuarán de buena fe y (en ausencia de negligencia grave o mala conducta intencionada) no tendrán responsabilidad alguna ante los Bonistas ni ante ninguna otra parte.
- (vi) Si no se produce una Modificación del Tipo de Referencia como resultado de la aplicación del párrafo (c) anterior, y mientras la Sociedad Gestora (actuando con el asesoramiento del Cedente) considere que un Evento de Modificación del Tipo de Referencia continúa, el Cedente podrá o, a petición de la Sociedad Gestora, deberá iniciar el procedimiento para una Modificación del Tipo de Referencia tal como se establece en la presente sección 4.8.3.
- (vii) Cualquier modificación de conformidad con la presente sección 4.8.3 debe cumplir con las normas de cualquier bolsa de valores en la que los Bonos coticen o se admitan a cotización de vez en cuando y puede realizarse en más de una ocasión.
- (viii) Mientras una Modificación del Tipo de Referencia no se considere definitiva y vinculante de acuerdo con la presente sección 4.8.3, el Tipo de Referencia aplicable a los Bonos será igual al último Tipo de Referencia disponible en la tasa de pantalla pertinente aplicable de acuerdo con el párrafo (a) anterior.

- (ix) La presente sección 4.8.3 se entenderá sin perjuicio de la aplicación de cualquier interés superior en virtud de la legislación obligatoria aplicable.

#### 4.8.4. Fechas de vencimiento de los intereses

- a) El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 18 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.7.(b) de la Información 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 (1º) Día Hábil, no inclusive.

- b) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 18 de noviembre de 2021, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la primera Fecha de Pago (no inclusive).
- c) El cálculo de los intereses (excluida la Parte Extraordinaria de la Serie C) a pagar por cada Serie de Bonos en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = P \cdot R / 100 \cdot d / 360$$

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 (5) Día Hábil anterior, correspondiente a dicha Fecha de Pago.

R = Tipo de interés nominal.

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en el apartado 4 de la Información 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 los 2,650 Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto en el apartado 4.6.2 (iii) anterior.

- d) El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la

Información 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 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

#### **4.8.5. Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses**

Los intereses de los Bonos se pagarán hasta la amortización respectiva de los mismos en cada Fecha de Pago y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles para ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional.

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 3.4.7.(b) de la Información Adicional, las cantidades que los tenedores de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

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

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

#### **4.8.6. Descripción de cualquier episodio de distorsión del mercado del subyacente.**

No procede.

#### **4.8.7. Normas de ajuste del subyacente.**

No procede.

#### **4.8.8. Agente de cálculo.**

La Sociedad Gestora calculará el Tipo de Interés Nominal de los Bonos.

### **4.9. Fecha de vencimiento 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 indirectos para el titular del Bono, pagadero 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. Fechas de amortización de los Bonos**

Los Bonos serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 18 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación. No obstante, la amortización de la Serie C se producirá en cada una de las Fechas de Pago, desde la Fecha de Pago en la que comience su amortización por producirse la primera liberación parcial del Fondo de Reserva hasta completar su total amortización, y por tanto la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

#### **4.9.3. Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización**

Son Fondos Disponibles para Amortización la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, y (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se definen en el apartado 3.4.7.(a) de la Información Adicional), una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 2 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional.

Por “**Cantidad Devengada para Amortización**” se entenderá, sin distinción entre las Series A y B, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago, y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Impagados en esta misma fecha.

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.

#### **4.9.4. 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 18 de noviembre de 2021.

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

Para que la Serie C empiece a amortizarse antes que la Serie B no deben concurrir ninguna de las siguientes circunstancias, tal y como se explica en la Información Adicional en su apartado 3.4.2.2 (i):

- Si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido; o
- que, en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos (i) que se encuentren en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos o (ii) aquellos que el Administrador, de conformidad con sus políticas de gestión de préstamos, considera que es improbable que el Deudor correspondiente pague las cuotas de los Activos en sus correspondientes fechas de vencimiento (los “**Activos Impagados**”) sobre el Saldo Vivo de los Activos no clasificados como Activos Impagados (“**Activos No Impagados**”) sea superior al 1%.
- Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo.

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

#### **4.9.5 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, deberá 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 3.4.7.(d) de la Información Adicional.

#### **4.9.6 Fecha de Vencimiento Legal.**

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 18 de febrero de 2067 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 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 3.4.7.d) de la Información Adicional.

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

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

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores, están sujetas a cambios continuos y se estiman en el presente Folleto mediante la utilización de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Activos, 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 la cartera de Activos: 0,629% (tipo de interés medio ponderado a fecha de 14 de junio de 2021 de la cartera de préstamos seleccionados que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los préstamos seleccionados).
- (ii) Activos Impagados acumulados de la cartera de Activos: 4,06% del Saldo Vivo de los Activos, con un cincuenta por ciento (50%) de recuperación al cabo de dieciocho (18) meses. Se asume que, con carácter anual, pasarán a tener la consideración de Activos Impagados, Préstamos por importe del 0,57% del Saldo Vivo de los Activos.
- (iii) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 14 de julio de 2021;
- (iv) Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos.
- (v) Que no exista en cada Fecha de Pago, una diferencia positiva 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 2 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional.
- (vi) Que no se dan las hipótesis para amortizar la Serie C previstas en el apartado 4.9.5 de la Nota de Valores, por lo que el Fondo de Reserva nunca ve reducido su importe;
- (vii) Que la Cuenta de Tesorería tendrá una rentabilidad igual al 0%.
- (viii) Se han tenido en cuenta las características contractuales de cada Préstamo, no una cartera teórica, incluyendo periodos de carencia de principal (ya sean contractuales o derivados de una Moratoria Sectorial), tipos de interés fijos y variable y periodicidad de las cuotas.

(ix) Que la tasa de fallidos acumulados de la cartera de Activos será del 2,01%.

Las variables (ii) y (iv) anteriores y las TACP 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 financiación concedida a particulares (clientes y empleados) para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta y son razonables para esta cartera de Préstamos. En particular, se han utilizado como referencias otras carteras préstamos hipotecarios, susceptibles de ser titulizados y que no son elegibles para la emisión de cédulas hipotecarias.

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 los tipos de interés para la Serie A en 0,000%, en el 0,000% para la Serie B y en el 0,010% para la Serie C, tomando como referencia el -0,540% (EURIBOR a tres meses del 1 de julio de 2021), más un margen del 0,04% para la Serie A, del 0,45% para la Serie B y del 0,55% para la Serie C más la Parte Extraordinaria.

Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el margen medio ponderado de la emisión es de 0,103% y el tipo medio ponderado de la emisión es de 0,0005%.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, prevista en el apartado 4.4.3.(2)(i) del Documento de Registro cuando el Saldo Vivo de los Activos (excluyendo Activos Impagados) sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes a diferentes TACP.

<b>T.C.A.P. = 1%</b>			
	<b>SERIE A</b>	<b>SERIE B</b>	<b>SERIE C</b>
<b>VENCIMIENTO</b>	18/02/43	18/05/43	18/05/43
<b>VIDA MEDIA</b>	9,46	21,85	21,86
<b>DURACION</b>	9,45	21,84	21,81
<b>TIR</b>	0,000%	0,000%	0,010%

<b>T.C.A.P. = 3%</b>			
	<b>SERIE A</b>	<b>SERIE B</b>	<b>SERIE C</b>
<b>VENCIMIENTO</b>	18/11/40	18/02/41	18/02/41
<b>VIDA MEDIA</b>	7,94	19,61	19,61
<b>DURACION</b>	7,93	19,60	19,58
<b>TIR</b>	0,000%	0,000%	0,010%

<b>T.C.A.P. = 5%</b>			
	<b>SERIE A</b>	<b>SERIE B</b>	<b>SERIE C</b>
<b>VENCIMIENTO</b>	18/11/38	18/02/39	18/02/39
<b>VIDA MEDIA</b>	6,76	17,61	17,61
<b>DURACION</b>	6,75	17,60	17,58
<b>TIR</b>	0,000%	0,000%	0,010%

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 incluyen el cuadro del servicio financiero de cada una de las Series, para una TACP del 1%, 3% y 5%:

<b>FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)</b>									
<b>T.A.C.P.=1%</b>									
	<b>INTERES</b>			<b>INTERES</b>			<b>INTERES</b>		
	<b>AMORTIZ.</b>	<b>BRUTO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>AMORTIZ.</b>	<b>BRUTO</b>	<b>TOTAL</b>	<b>AMORTIZ.</b>	<b>BRUTO</b>	<b>TOTAL</b>
	<b>SERIE A</b>	<b>SERIE A</b>	<b>SERIE A</b>	<b>SERIE B</b>	<b>SERIE B</b>	<b>SERIE B</b>	<b>SERIE C</b>	<b>SERIE C</b>	<b>SERIE C</b>
14/07/2021									
18/11/2021	2.027,99	0,00	2.027,99	0,00	0,00	0,00	0,00	3,53	3,53
18/02/2022	1.476,14	0,00	1.476,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2022	1.474,74	0,00	1.474,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2022	1.470,13	0,00	1.470,13	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2022	1.465,30	0,00	1.465,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2023	1.460,61	0,00	1.460,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56

18/05/2023	1.455,83	0,00	1.455,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2023	1.451,05	0,00	1.451,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2023	1.445,95	0,00	1.445,95	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2024	1.441,15	0,00	1.441,15	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2024	1.436,30	0,00	1.436,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2024	1.431,46	0,00	1.431,46	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2024	1.426,72	0,00	1.426,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2025	1.422,04	0,00	1.422,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2025	1.417,33	0,00	1.417,33	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2025	1.412,61	0,00	1.412,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2025	1.407,83	0,00	1.407,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2026	1.402,95	0,00	1.402,95	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2026	1.398,08	0,00	1.398,08	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2026	1.393,35	0,00	1.393,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2026	1.388,53	0,00	1.388,53	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2027	1.383,51	0,00	1.383,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2027	1.378,54	0,00	1.378,54	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2027	1.373,83	0,00	1.373,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2027	1.368,98	0,00	1.368,98	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2028	1.364,01	0,00	1.364,01	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2028	1.359,09	0,00	1.359,09	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2028	1.354,14	0,00	1.354,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2028	1.349,22	0,00	1.349,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2029	1.344,05	0,00	1.344,05	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2029	1.338,88	0,00	1.338,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2029	1.333,44	0,00	1.333,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2029	1.328,23	0,00	1.328,23	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2030	1.323,19	0,00	1.323,19	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2030	1.317,88	0,00	1.317,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2030	1.312,66	0,00	1.312,66	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2030	1.307,41	0,00	1.307,41	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2031	1.301,70	0,00	1.301,70	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2031	1.296,17	0,00	1.296,17	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2031	1.290,57	0,00	1.290,57	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2031	1.284,61	0,00	1.284,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2032	1.278,58	0,00	1.278,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2032	1.272,43	0,00	1.272,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2032	1.265,83	0,00	1.265,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2032	1.258,92	0,00	1.258,92	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2033	1.252,60	0,00	1.252,60	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2033	1.245,42	0,00	1.245,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2033	1.238,10	0,00	1.238,10	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2033	1.230,72	0,00	1.230,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2034	1.222,80	0,00	1.222,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2034	1.214,97	0,00	1.214,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2034	1.206,64	0,00	1.206,64	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2034	1.196,58	0,00	1.196,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2035	1.186,16	0,00	1.186,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2035	1.173,31	0,00	1.173,31	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2035	1.157,12	0,00	1.157,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2035	1.136,82	0,00	1.136,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2036	1.118,15	0,00	1.118,15	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56

18/05/2036	1.094,21	0,00	1.094,21	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2036	1.068,65	0,00	1.068,65	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2036	1.044,20	0,00	1.044,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2037	1.015,91	0,00	1.015,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2037	986,14	0,00	986,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2037	960,54	0,00	960,54	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2037	938,69	0,00	938,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2038	919,14	0,00	919,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2038	896,04	0,00	896,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2038	872,92	0,00	872,92	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2038	852,08	0,00	852,08	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2039	837,30	0,00	837,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2039	822,43	0,00	822,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2039	802,85	0,00	802,85	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2039	781,91	0,00	781,91	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2040	761,69	0,00	761,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2040	740,16	0,00	740,16	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2040	718,45	0,00	718,45	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2040	696,42	0,00	696,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2041	677,90	0,00	677,90	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2041	659,77	0,00	659,77	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2041	644,26	0,00	644,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2041	627,19	0,00	627,19	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2042	610,27	0,00	610,27	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2042	591,52	0,00	591,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2042	575,69	0,00	575,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2042	561,96	0,00	561,96	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2043	170,35	0,00	170,35	3.408,00	0,00	3.408,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2043	0,00	0,00	0,00	96.592,00	0,00	96.592,00	100.000,00	2,47	100.002,47
	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	221,61	100.221,61

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

**T.A.C.P.=3%**

	INTERES			INTERES			INTERES		
	AMORTIZ. SERIE A	BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B	AMORTIZ. SERIE C	BRUTO SERIE C	TOTAL SERIE C
14/07/2021									
18/11/2021	2.767,56	0,00	2.767,56	0,00	0,00	0,00	0,00	3,53	3,53
18/02/2022	2.010,06	0,00	2.010,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2022	1.991,02	0,00	1.991,02	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2022	1.969,01	0,00	1.969,01	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2022	1.946,96	0,00	1.946,96	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2023	1.925,26	0,00	1.925,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2023	1.903,66	0,00	1.903,66	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2023	1.882,25	0,00	1.882,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2023	1.860,74	0,00	1.860,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2024	1.839,70	0,00	1.839,70	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2024	1.818,79	0,00	1.818,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2024	1.798,10	0,00	1.798,10	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2024	1.777,68	0,00	1.777,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2025	1.757,49	0,00	1.757,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56

18/05/2025	1.737,47	0,00	1.737,47	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2025	1.717,61	0,00	1.717,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2025	1.697,88	0,00	1.697,88	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2026	1.678,24	0,00	1.678,24	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2026	1.658,79	0,00	1.658,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2026	1.639,63	0,00	1.639,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2026	1.620,57	0,00	1.620,57	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2027	1.601,51	0,00	1.601,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2027	1.582,66	0,00	1.582,66	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2027	1.564,22	0,00	1.564,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2027	1.545,82	0,00	1.545,82	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2028	1.527,49	0,00	1.527,49	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2028	1.509,37	0,00	1.509,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2028	1.491,38	0,00	1.491,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2028	1.473,59	0,00	1.473,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2029	1.455,76	0,00	1.455,76	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2029	1.438,08	0,00	1.438,08	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2029	1.420,34	0,00	1.420,34	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2029	1.402,96	0,00	1.402,96	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2030	1.385,89	0,00	1.385,89	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2030	1.368,75	0,00	1.368,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2030	1.351,85	0,00	1.351,85	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2030	1.335,08	0,00	1.335,08	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2031	1.318,09	0,00	1.318,09	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2031	1.301,41	0,00	1.301,41	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2031	1.284,83	0,00	1.284,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2031	1.268,12	0,00	1.268,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2032	1.251,51	0,00	1.251,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2032	1.234,97	0,00	1.234,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2032	1.218,23	0,00	1.218,23	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2032	1.201,40	0,00	1.201,40	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2033	1.185,22	0,00	1.185,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2033	1.168,51	0,00	1.168,51	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2033	1.151,87	0,00	1.151,87	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2033	1.135,35	0,00	1.135,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2034	1.118,58	0,00	1.118,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2034	1.102,04	0,00	1.102,04	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2034	1.085,30	0,00	1.085,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2034	1.067,41	0,00	1.067,41	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2035	1.049,44	0,00	1.049,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2035	1.029,83	0,00	1.029,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2035	1.007,94	0,00	1.007,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2035	983,25	0,00	983,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2036	960,06	0,00	960,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2036	933,26	0,00	933,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2036	905,61	0,00	905,61	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2036	879,12	0,00	879,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2037	850,18	0,00	850,18	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2037	820,54	0,00	820,54	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2037	794,29	0,00	794,29	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2037	771,07	0,00	771,07	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2038	749,80	0,00	749,80	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56

18/05/2038	726,26	0,00	726,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2038	703,01	0,00	703,01	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2038	681,67	0,00	681,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2039	664,83	0,00	664,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2039	648,14	0,00	648,14	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2039	628,39	0,00	628,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2039	607,97	0,00	607,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2040	588,30	0,00	588,30	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2040	567,99	0,00	567,99	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2040	547,83	0,00	547,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2040	355,13	0,00	355,13	1.553,29	0,00	1.553,29	0,00	2,56	2,56
18/02/2041	0,00	0,00	0,00	98.446,71	0,00	98.446,71	100.000,00	2,56	100.002,56
	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	198,86	100.198,86

**FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)**  
**T.A.C.P.=5%**

	INTERES			INTERES			INTERES		
	AMORTIZ. SERIE A	BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B	AMORTIZ. SERIE C	BRUTO SERIE C	TOTAL SERIE C
14/07/2021									
18/11/2021	3.517,37	0,00	3.517,37	0,00	0,00	0,00	0,00	3,53	3,53
18/02/2022	2.544,73	0,00	2.544,73	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2022	2.502,48	0,00	2.502,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2022	2.457,79	0,00	2.457,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2022	2.413,58	0,00	2.413,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2023	2.370,21	0,00	2.370,21	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2023	2.327,42	0,00	2.327,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2023	2.285,32	0,00	2.285,32	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2023	2.243,59	0,00	2.243,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2024	2.202,79	0,00	2.202,79	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2024	2.162,58	0,00	2.162,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2024	2.123,03	0,00	2.123,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2024	2.084,19	0,00	2.084,19	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2025	2.046,02	0,00	2.046,02	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2025	2.008,43	0,00	2.008,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2025	1.971,43	0,00	1.971,43	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2025	1.934,96	0,00	1.934,96	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2026	1.899,00	0,00	1.899,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2026	1.863,62	0,00	1.863,62	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2026	1.828,92	0,00	1.828,92	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2026	1.794,69	0,00	1.794,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2027	1.760,87	0,00	1.760,87	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2027	1.727,63	0,00	1.727,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2027	1.695,12	0,00	1.695,12	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2027	1.663,03	0,00	1.663,03	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2028	1.631,37	0,00	1.631,37	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2028	1.600,26	0,00	1.600,26	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2028	1.569,63	0,00	1.569,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2028	1.539,52	0,00	1.539,52	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2029	1.509,72	0,00	1.509,72	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2029	1.480,41	0,00	1.480,41	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47

18/08/2029	1.451,38	0,00	1.451,38	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2029	1.423,00	0,00	1.423,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2030	1.395,20	0,00	1.395,20	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2030	1.367,68	0,00	1.367,68	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2030	1.340,67	0,00	1.340,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2030	1.314,09	0,00	1.314,09	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2031	1.287,63	0,00	1.287,63	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2031	1.261,75	0,00	1.261,75	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2031	1.236,25	0,00	1.236,25	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2031	1.210,94	0,00	1.210,94	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2032	1.186,02	0,00	1.186,02	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2032	1.161,44	0,00	1.161,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2032	1.137,00	0,00	1.137,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2032	1.112,78	0,00	1.112,78	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2033	1.089,35	0,00	1.089,35	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2033	1.065,81	0,00	1.065,81	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2033	1.042,58	0,00	1.042,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2033	1.019,74	0,00	1.019,74	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2034	996,97	0,00	996,97	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2034	974,67	0,00	974,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2034	952,48	0,00	952,48	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2034	929,69	0,00	929,69	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2035	907,11	0,00	907,11	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2035	883,59	0,00	883,59	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2035	858,67	0,00	858,67	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2035	831,99	0,00	831,99	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2036	806,76	0,00	806,76	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2036	779,22	0,00	779,22	0,00	0,00	0,00	0,00	2,50	2,50
18/08/2036	751,42	0,00	751,42	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2036	724,83	0,00	724,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2037	696,83	0,00	696,83	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2037	668,71	0,00	668,71	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2037	643,39	0,00	643,39	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2037	620,58	0,00	620,58	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/02/2038	599,44	0,00	599,44	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/05/2038	577,00	0,00	577,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2,47	2,47
18/08/2038	555,06	0,00	555,06	0,00	0,00	0,00	0,00	2,56	2,56
18/11/2038	378,57	0,00	378,57	1.405,49	0,00	1.405,49	0,00	2,56	2,56
18/02/2039	0,00	0,00	0,00	98.594,51	0,00	98.594,51	100.000,00	2,56	100.002,56
	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	0,00	100.000,00	100.000,00	178,56	100.178,56

#### 4.11. Representación de los tenedores de los valores

En los términos previstos en el artículo 25 de la Ley 5/2015, 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 y de los financiadores. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

La Escritura de Constitución no preverá la creación de una junta de acreedores en los términos recogidos en el artículo 37 de la Ley 5/2015.

#### **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 de Santander de fecha 21 de junio de 2021 en virtud de Acuerdo del Consejo de Administración de Santander de 6 de marzo de 1999 por el que se delegaron en la Comisión Ejecutiva de Santander las facultades del Consejo de Administración que permiten a la Comisión Ejecutiva acordar la cesión de los Activos.
  - a.2 Acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de 25 de mayo de 2021.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 8 de julio de 2021.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 12 de julio de 2021 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes del inicio del Periodo de Suscripción.

#### **4.13. Fecha de emisión**

La fecha de emisión de los Bonos, que será la Fecha de Constitución, será el 12 de julio de 2021.

##### **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 y precio.**

El nuevo marco regulatorio establecido por la Directiva 2014/65/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, relativa a los mercados de instrumentos financieros y por la que se modifican la Directiva 2002/92/CE y la Directiva 2011/61/UE ("**MiFID II**") y por el Reglamento 600/2013/UE de la Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de mayo de 2014, sobre los mercados de instrumentos financieros y que modifica el Reglamento (UE) N° 648/2012 ("**MiFIR**") se ha traspuesto en España, principalmente, mediante el Real Decreto 14/2018, de 28 de septiembre y el Real Decreto 1464/2018, de 21 Diciembre. Los potenciales inversores de los Bonos deben llevar a cabo su propio análisis de los riesgos y costes que MiFID II/MiFIR o sus futuras normas de implementación pueden implicar para su inversión en los Bonos.

Como consecuencia de lo anterior, los Bonos no se ofrecerán, venderán ni pondrán a disposición de ningún minorista inversor en el Espacio Económico Europeo ("**EEE**"). A estos efectos, se considerará "inversor minorista" cualquier persona que sea uno (o más) de los siguientes: (i) Un cliente minorista según se define en el punto 11) del artículo 4(1) de MiFID II; (ii) un cliente a

efectos de la Directiva (UE) 2016/97 del Parlamento Europeo y del Consejo de 20 de enero de 2016 sobre la distribución de seguros, siempre que no tenga la condición de cliente profesional según la definición del artículo 4, apartado 1, punto 10, de la Directiva 2014/65/UE; o (iii) un inversor que no cumpla con la condición de inversor cualificado, tal y como este término se define en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005.

En consecuencia, no se ha preparado un documento de datos fundamentales conforme al Reglamento (UE) no 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014 sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y los productos de inversión basados en seguros (“**Reglamento PRIIPS**”). Por todo ello, se entenderá que ofrecer, vender o poner a disposición de inversores minoristas en el EEE será contrario al referido Reglamento PRIIPS.

A efectos aclaratorios, la emisión de los Bonos de la Serie A, B y C será suscrita íntegramente por Santander.

En lo que respecta a 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 la Entidad Suscriptora 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, sujeto a las restricciones establecidas en este apartado.

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. Período de Suscripción**

El Período de Suscripción de los Bonos será el día 14 de julio de 2021, entre las diez (10:00) horas de la mañana y las doce (12:00) horas del mediodía.

#### **4.13.4. Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción**

No procede.

#### **4.13.5. Colocación y adjudicación de los Bonos**

No procede.

#### **4.13.6. Forma y Fecha de Desembolso**

La Fecha de Desembolso será el 14 de julio de 2021.

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

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

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

#### **4.15. Identidad y datos de contacto del oferente de los valores y/o de la persona que solicite la admisión a cotización, incluido el identificador de entidad jurídica (LEI) cuando el oferente tenga personalidad jurídica**

No procede

### **5. ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN.**

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

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará a la mayor brevedad la admisión a cotización oficial de la presente emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo y antes de que se haya efectuado el desembolso, en el Mercado AIAF, con vistas a 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, además de mediante la comunicación de una información relevante a la CNMV y un anuncio en la página web de EDW website a los efectos del artículo 7 del Reglamento de Titulización así como mediante una comunicación en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho.

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

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

## **5.2. Agente de Pagos y Entidades Depositarias.**

### **5.2.1. 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. Banco Santander no cobrará comisión alguna en su condición de Agente de Pagos. Las obligaciones asumidas por Santander, en su condición de Agente de Pagos, en virtud del Contrato de 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 del Fondo.

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

En cada uno de los Momentos de Fijación del Tipo, Banco Santander 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.

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

### **Disposiciones comunes a DBRS y Moody's en el supuesto de descenso en la calificación crediticia del 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.

Todos los gastos derivados de la adopción de las alternativas que se describen a continuación en caso de descenso de la calificación crediticia del Agente de Pagos correrán a cargo de Banco Santander, actuando como Cedente.

Si Santander fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora está facultada para fijar la comisión a favor de la entidad sustituta, pasando a formar parte del primer lugar del Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.7.(1)(b) de la Información Adicional.

El Agente de Pagos 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.

### **Criterios de DBRS**

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, deberá aplicar lo dispuesto en el documento titulado "*Legal Criteria for European Structured Finance Transactions*" (criterios jurídicos para operaciones de financiación estructurada europeas) publicado por DBRS en abril de 2021. El Agente de Pagos ha de tener una calificación crediticia mínima de A (low), según las calificaciones DBRS.

En el supuesto de que el Agente de Pagos perdiera la calificación mínima de A (low), o se le retirara alguna calificación, la Sociedad Gestora deberá, previa notificación a las Agencias de Calificación y en un plazo máximo de sesenta (60) días naturales a partir de la fecha en que se produjera tal situación, adoptar una de las opciones descritas más abajo a fin de permitir que se mantenga un nivel de garantía adecuado respecto de los compromisos del Agente de Pagos:

- (i) obtener garantías similares de una entidad o entidades de crédito con una calificación DBRS de, al menos, A (low), con el fin de garantizar los compromisos asumidos por el Agente de Pagos, o
- (ii) sustituir al Agente de Pagos por una entidad que tenga una calificación DBRS de al menos A, para que la nueva entidad asuma, con arreglo a las mismas condiciones, las obligaciones del Agente de Pagos afectado.

La calificación DBRS del Agente de Pagos será la más alta de entre las que se describen a continuación (que, en todo caso, debe ser como mínimo de A (low)):

- (i) una calificación de un grado por debajo de la calificación de obligaciones crítica (COR, por sus siglas en inglés) a largo plazo de la entidad, si el Agente de Pagos tiene una COR; o
- (ii) la calificación para deuda no garantizada senior a largo plazo o la calificación de emisor del Agente de Pagos otorgadas por DBRS.

### **Criterios de Moody's**

El Agente de Pagos debe tener una calificación Moody's del riesgo de contrapartida de al menos Baa1 (cr).

En el supuesto de que el Agente de Pagos perdiera la calificación mínima exigida en este documento, o se le retirara alguna calificación, la Sociedad Gestora deberá, previa notificación a las Agencias de Calificación y en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a partir de la fecha que se produzca tal situación, adoptar una de las opciones descritas más abajo a fin de permitir que se mantenga un nivel de garantía adecuado respecto de los compromisos derivados de las obligaciones contenidas en el respectivo contrato y garantizar que la calificación Moody's otorgada a los Bonos no sufra ninguna rebaja:

- (i) obtener garantías similares de una entidad o entidades de crédito con una calificación Moody's del riesgo de contrapartes de al menos Baa1 (cr), con el fin de garantizar los compromisos asumidos por el Agente de Pagos; o
- (ii) reemplazar al Agente de Pagos con una entidad que tenga una calificación Moody's del riesgo de contrapartes a largo plazo de al menos Baa1 (cr), para que la nueva entidad asuma, con arreglo a las mismas condiciones, las obligaciones del Agente de Pagos afectado estipuladas en su respectivo contrato.

### Resolución por parte del Agente de Pagos

Asimismo, el Agente de Pagos, en cualquier momento, podrá resolver el Contrato de Agencia de Pagos (referente exclusivamente a la agencia de pagos) mediante notificación escrita entregada con, al menos, dos (2) meses de antelación a la Sociedad Gestora, siempre que (i) otra entidad con características financieras similares y con una calificación crediticia de, al menos, (i) A (low) según DBRS y (ii) Baa1 (cr) según Moody's, que sea aceptada por la Sociedad Gestora (aceptación que no denegará de forma injustificada), sustituya al Agente de Pagos en cuanto a las obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Agencia de Pagos; y (ii) se notifique a la CNMV y a las Agencias de Calificación.

### Resolución por parte de la Sociedad Gestora

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá, a su entera discreción, sustituir al Agente de Pagos, siempre que se lo notifique por escrito con, al menos, dos (2) meses de antelación a la fecha de resolución prevista y siempre que (i) otra entidad con características financieras similares y con una calificación crediticia de al menos (i) A (low) según DBRS y (ii) Baa1 (cr) según Moody's, que sea aceptada por la Sociedad Gestora sustituya al Agente de Pagos en cuanto a las

obligaciones asumidas en virtud del Contrato de Agencia de Pagos; y (ii) se notifique a la CNMV y a las Agencias de Calificación.

#### Otras estipulaciones

En caso de que la sustitución se deba a la dimisión del Agente de Pagos los costes derivados de dicho reemplazo correrán por cuenta del Agente de Pagos mientras que los honorarios correspondientes al Agente de Pagos sustituto se abonarán conforme al Orden de Prelación de Pagos o, cuando proceda, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descritos, respectivamente, en los apartados 3.4.7.(1)(b) y 3.4.7.(1)(d) de la Información Adicional.

En caso de cese a decisión de la Sociedad Gestora, los costes derivados de dicho reemplazo serán asumidos por Banco Santander, como Cedente, mientras que los honorarios correspondientes al Agente de Pagos sustituto, se abonarán conforme al Orden de Prelación de Pagos o, cuando proceda, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descritos, respectivamente, en los apartados 3.4.7.(1)(b) y 3.4.7.(1)(d) de la Información Adicional.

La dimisión o cese, así como el nombramiento del agente de pagos sustituto, serán notificados por la Sociedad Gestora a la CNMV y a las Agencias de Calificación, y no deberá causar una rebaja en la calificación de los Bonos calificados por las Agencias de Calificación.

Ni la dimisión del Agente de Pagos ni su sustitución por parte de la Sociedad Gestora tendrán efectos hasta que se produzca el nombramiento del agente de pagos sustituto, siempre que se hayan abonado todos y cada uno de los honorarios del Agente de Pagos devengados hasta esa fecha.

Como contraprestación por los servicios del Agente de Pagos, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, deberá abonar en cada Fecha de Pago el honorario acordado en el Contrato de Agencia de Pagos siguiendo el Orden de Prelación de Pagos o, cuando proceda, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descritos, respectivamente, en los apartados 3.4.7.(1)(b) y 3.4.7.(1)(d) de la Información Adicional.

#### **5.2.2. Entidades depositarias:**

No procede.

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

### **6.1. Estimación de todos los gastos relacionados con la admisión a cotización**

Los gastos totales previstos en relación con la admisión a cotización de los Bonos ascienden a SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000 €), entre los que se incluyen los gastos de emisión de los Bonos y los de constitución del Fondo, de entre los cuales cabe mencionar, entre otros, las tasas de la CNMV, AIAF e Iberclear, y los gastos correspondientes a la auditoría, asesoramiento legal y comisión de estructuración de la Sociedad Gestora.

Los gastos de constitución y emisión recogidos serán satisfechos con cargo al Préstamo Subordinado descrito en el apartado 3.4.4 de la Información Adicional.

## 7. INFORMACIÓN ADICIONAL

### 7.1. Personas y entidades asesoras en la emisión.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo, como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) J&A GARRIGUES, S.L.P. interviene como asesor legal de la estructura de la operación y ha intervenido en la revisión de los aspectos legales y fiscales del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y de los servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución, en calidad de tercero independiente.
- c) PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. participa como auditor del Fondo.

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

No procede.

### 7.3. Calificaciones crediticias asignadas a los valores a petición por agencias de calificación

Con fecha 8 de julio de 2021, DBRS y Moody's respectivamente, han asignado a los Bonos de las Series A y B incluidos en la presente Nota de Valores las siguientes calificaciones provisionales ("*ratings*"):

	<b>DBRS</b>	<b>Moody's</b>
<b>Serie A</b>	AA (sf)	Aa1 (sf)
<b>Serie B</b>	BB (sf)	B3 (sf)
<b>Serie C</b>	NR	NR

Si, antes de o en la Fecha de Desembolso, las Agencias de Calificación no confirmasen cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, se comunicará esta circunstancia inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en el apartado 4 de la Información 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 no emiten ninguna opinión sobre la capacidad de los Deudores de pagar el principal bajo los Préstamos, así como tampoco sobre si la posibilidad de si los pagos de los Deudores pueden o no variar respecto de las previsiones iniciales, por lo que los eventuales inversores deberán analizar según su propio criterio la adquisición de los Bonos, independientemente de las calificaciones otorgadas por las Agencias de Calificación.

En cualquier momento, las Agencias de Calificación podrán revisar, suspender o retirar las calificaciones definitivas asignadas a los Bonos conforme a cualquier tipo de información que pudieran recibir.

Conforme lo previsto en el apartado 4.1 de la Información Adicional, en caso de producirse la revisión, suspensión o retirada de las calificaciones definitivas asignadas a los Bonos se procederá a comunicarlo a la CNMV y a los tenedores de los Bonos.

#### Escala de calificación crediticia de DBRS

La escala de calificación crediticia de DBRS proporciona una opinión sobre el riesgo de impago. Esto es, el riesgo de que un emisor no pueda cumplir sus obligaciones financieras en los términos en los que las ha asumido. Todas las categorías de calificación distintas de AAA y D también contienen subcategorías “(high)”, alto, y “(low)”, bajo. Cuando no se especifiquen las subcategorías “(high)” y “(low)” significa que la calificación se encuentra en una categoría intermedia. A continuación, se incluye una breve descripción de cada una de las calificaciones crediticias:

- AA(sf): Calidad crediticia superior. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es considerada alta. Dicha calidad crediticia difiere ligeramente de AAA. Se considera poco probable que sea significativamente vulnerable a acontecimientos futuros.
- A(sf): Buena calidad crediticia. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es considerable, pero de menor calidad crediticia que AA. Puede ser vulnerable a acontecimientos futuros, pero los factores que mitigan el riesgo hacen que sea gestionable.
- BBB(sf): Calidad crediticia adecuada. La capacidad de pago de las obligaciones financieras es aceptable. Puede ser vulnerable a acontecimientos futuros.
- B(sf): Calidad crediticia altamente especulativa. Existe un alto nivel de incertidumbre respecto a la capacidad de pago de las obligaciones financieras.

#### Escala de calificación crediticia de Moody's

La escala de calificación crediticia de Moody's a largo plazo añade una escala numérica de 1, 2 y 3 a cada uno de las calificaciones genéricas, las cuales van de Aa a Caa. La inclusión del 1 indica que la obligación se sitúa en la posición más elevada de su escala de calificaciones; el 2 indica una posición intermedia; y el 3 lo sitúa en la posición más baja de su escala de calificaciones. A continuación, se incluye una breve descripción de cada una de las calificaciones crediticias:

- AA (sf): Se consideran obligaciones de alta calidad y sujetas a un riesgo crediticio muy bajo.
- Baa (sf): Se consideran obligaciones de calidad media y están sujetas a un riesgo crediticio moderado toda vez que pueden tener algunos rasgos especulativos.
- Ba (sf): Se consideran obligaciones especulativas y sujetas a un riesgo de crédito sustancial.
- B (sf): Se consideran obligaciones especulativas y están sujetas a un riesgo crediticio elevado.
- Caa2: Se considera que la expectativa de recobro será de entre el 80% y el 90%.

Las Agencias de Calificación diferencian las calificaciones de financiación estructurada de las calificaciones fundamentales (esto es, la calificación crediticia de las entidades financieras, empresas y entidades del sector público) en la escala a largo plazo añadiendo el sufijo (sf) a las calificaciones de financiación estructurada.

El encargo efectuado a las Agencias de Calificación consiste en la calificación de los Bonos.

Las calificaciones finales 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 bonistas.

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas por ESMA con fechas 31 de octubre de 2011 (Moody's) y 14 de diciembre de 2018 (DBRS Rating GmbH), 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.

El significado de las calificaciones asignadas a los Bonos puede consultarse en las páginas web de las Agencias de Calificación, estas son: <https://www.dbrsmorningstar.com/> y [www.moodys.com](http://www.moodys.com).

## INFORMACIÓN ADICIONAL QUE DEBE INCLUIRSE EN EL FOLLETO EN RELACIÓN CON BONOS DE TITULIZACIÓN

(Anexo 19 del Reglamento Delegado de Folletos)

### 1. VALORES

#### 1.1. Declaración de que se ha notificado a la ESMA o que está previsto que se haga, que se cumplen los criterios relativos a las titulaciones simples, transparentes y normalizadas (STS), en su caso

No está previsto que se notifique inicialmente a ESMA el cumplimiento de los criterios relativos a las titulaciones simples, transparentes y normalizadas (STS).

#### 1.2. Declaraciones relativas al estatus STS de la operación

No procede.

#### 1.3. Importe de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por Santander sobre los Préstamos, y suscritos por el Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (5.300.000.000 €) y emitirá valores por un importe total de CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.565.000.000 €).

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

No procede.

### 2. ACTIVOS SUBYACENTES.

#### 2.1. Confirmación de que los Activos que respaldan la emisión tienen características que demuestran la capacidad de generar fondos para hacer frente a cualquier pago devengado y vencido sobre 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 de la presente Información Adicional. En situaciones excepcionales dichas operaciones de mejora podrían ser insuficientes.

Dada su distinta subordinación, entre otros factores, no todos los Bonos tienen el mismo riesgo de impago.

Por otro lado, si se dieran cualquiera de las circunstancias que dan lugar a la Liquidación Anticipada del Fondo descritas en los apartados 4.4.3.(1) y 4.4.3.(2) del Documento de Registro, la Sociedad Gestora podrá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y, con ello, a la Amortización Anticipada de los Bonos en los términos que se prevén en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

## **2.2. Activos que respaldan la emisión de los Bonos.**

Los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo son Préstamos Hipotecarios, concedidos por Santander, Banesto y Popular a personas físicas (clientes y empleados) residentes en España para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, o para otras financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria.

Los Activos pagan de forma mensual amortización (salvo en aquellos con un periodo de carencia vigente) e intereses y en ningún caso existen Préstamos con amortización a vencimiento. La totalidad de los Préstamos tienen un sistema de amortización con cuota constante o francés.

Los Préstamos Hipotecarios se encuentran garantizados con hipoteca de primer rango o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, plenamente satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso). No existen garantías adicionales.

Los Préstamos han sido otorgados a partir de la red de oficinas bancarias de Santander, de la aplicación web ibanesto o de la red de oficinas de Banesto, y la red de oficina bancarias de Popular.

Se muestra a continuación el importe y porcentaje sobre el total de los Préstamos Hipotecarios de la cartera de referencia originado por cada uno de las entidades originadoras:

- Santander, 3.380.285.341,10 euros (60,92%);
- Banesto, 1.568.178.650,87 euros (28,27%); y
- Popular, 599.620.807,26 euros (10,81%).

En los Préstamos, las variaciones al alza o a la baja de los tipos de interés se traducen en mayores o menores importes de cuota a pagar por los Deudores.

Banco Santander, en los supuestos en los que la suma entre el índice de referencia y el margen aplicable dé un resultado negativo, aplicará un tipo de interés igual a 0.

De conformidad con el RDL 8/2020, modificado por el RDL 11/2020, los deudores de préstamos hipotecarios, calificados como "vulnerables", que hayan aportado pruebas, según lo especificado en el RDL 11/2020, de dicha vulnerabilidad, podrán solicitar la suspensión temporal de cualesquiera obligaciones contractuales relativas a su préstamo o crédito que estén vigentes en la fecha de entrada en vigor del RDL 8/2020 (la Moratoria Legal). Aunque el plazo de solicitud de dicha Moratoria Legal expiró el 29 de septiembre de 2020, el Gobierno decretó, mediante el RDL 3/2021, el otorgamiento de un nuevo

plazo de solicitud de la Moratoria Legal hasta el pasado 30 de marzo de 2021 para aquellas personas que no hubiesen solicitado previamente una moratoria o suspensión o que, habiendo disfrutado de una o varias moratorias o suspensiones, estas se hubiesen extendido por un plazo total acumulado inferior a nueve meses por cada financiación.

Así, de conformidad con el RDL 3/2021, la duración acumulada de las moratorias y suspensiones legales o acogidas a acuerdos sectoriales (como las explicadas a continuación) concedidas desde el 30 de septiembre de 2020 no podrá superar un total de nueve (9) meses.

Adicionalmente, Santander se adhirió a las moratorias promovidas por la Asociación Española de Banca (AEB), que se han beneficiaron asimismo del tratamiento prudencial favorable de los préstamos sujetos a esta moratoria de conformidad con las directrices de la Autoridad Bancaria Europea ("**Moratorias Sectoriales**"). Si bien el plazo de solicitud de las citadas Moratorias Sectoriales expiró el 29 de septiembre de 2020, este fue posteriormente re-abierto, mediante una adenda de 14 de diciembre de 2020 al acuerdo sectorial promovido por la AEB, hasta el pasado 30 de marzo de 2021. Bajo las referidas Moratorias Sectoriales, personas que no necesariamente se encontraban dentro de la categoría de "vulnerables" estipulada en la normativa, podrían beneficiarse de una suspensión temporal del reembolso del principal de las cuotas hipotecarias por un plazo máximo de nueve (9) meses. En caso de que un deudor hipotecario se hubiese ya beneficiado de moratorias por un plazo inferior a nueve (9) meses, podría solicitar una extensión hasta el límite de los nueve (9) meses.

Desde el comienzo de la crisis, Banco Santander ha realizado un estrecho seguimiento de la evolución de la liquidez en la matriz y en todas sus subsidiarias. Por ello, se han priorizado aquellas medidas tendentes a reforzar el buffer de liquidez, incluyendo, entre estas opciones, la cesión de derechos de crédito a nuevos fondos de titulización con el objeto de retener los valores emitidos por éstos en el balance de Santander.

En este sentido, en España, Banco Santander ha seleccionado una cartera de préstamos con garantía hipotecaria que, no siendo elegibles para la emisión de cédulas hipotecarias, son susceptibles de ser titulizados. Los Activos que respaldan la emisión de los Bonos cuentan con una serie de características específicas relacionadas con la selección anteriormente indicada, dando como resultado un elevado LTV y un alargado plazo de vencimiento.

Entre los Préstamos de la Cartera Preliminar, un 18,52% del Saldo Vivo de los Préstamos con un Saldo Vivo de 1.027.298.793,19 euros tienen bonificaciones actualmente en su margen y en su tipo de interés resultante por otras vinculaciones comerciales con los Deudores, siendo la bonificación media ponderada de un 0,22%. Dichos Préstamos podrían alcanzar una bonificación media ponderada de 0,36%. En caso de alcanzarse la citada bonificación máxima en todos los Préstamos, el tipo de interés medio ponderado de los Préstamos se reduciría desde el 0,629% a fecha de 14 de junio de 2021, hasta el 0,600%. No existen otros Préstamos en la Cartera Preliminar que puedan tener bonificaciones.

### ***Informe de revisión de atributos sobre los derechos de crédito objeto de titulización a través del Fondo***

La Sociedad Gestora ha solicitado a CNMV una exoneración de la aplicación del artículo 22.1 de la Ley 5/2015, que impone como requisito para la constitución de un fondo la aportación de un informe de revisión de atributos de los activos.

### 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

#### 2.2.2 a) En caso de un número pequeño de deudores fácilmente identificables, descripción general de cada deudor

No aplicable.

#### 2.2.2 b) En todos los demás casos, descripción de las características generales de los deudores y del entorno económico

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados 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.

La Cartera Preliminar de Préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución, está formada por 43.360 Préstamos cuyo Saldo Vivo, a 14 de junio de 2021, ascendía a 5.548.084.799,23 € habiendo pues suficiente cartera para emitir los Bonos de las Series A y B.

Todos los Deudores de los Préstamos son clientes o empleados de Santander residentes en España.

La Sociedad Gestora ha solicitado de la CNMV la exención de la aportación del informe conforme a lo establecido en el segundo párrafo del artículo 22.1 c) de la Ley 5/2015, ya que los objetivos de transparencia e información al inversor que se persiguen con dicho requisito se cumplen satisfactoriamente con la aplicación del Reglamento de Titulización.

#### 2.2.2 c) En lo que respecta a los deudores mencionados en la letra b), cualesquiera datos estadísticos globales referidos a los activos titulizados

Las tablas siguientes muestran la distribución de los citados Préstamos según diversos criterios y tomando el saldo vivo de los Préstamos a 14 de junio de 2021.

##### a) Valores máximo, mínimo y medio de los principales pendientes de los Préstamos

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por Saldo Vivo:

CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRESTAMOS					
Principal pendiente		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	Euros	%	Nº	%
0,00	99.999,99	1.153.689.822,11	20,79%	15.841	36,53%
100.000,00	199.999,99	3.160.553.987,10	56,97%	22.978	52,99%
200.000,00	299.999,99	852.647.989,96	15,37%	3.626	8,36%
300.000,00	399.999,99	201.489.902,02	3,63%	599	1,38%
400.000,00	499.999,99	70.768.053,76	1,28%	161	0,37%
500.000,00	599.999,99	39.256.526,39	0,71%	72	0,17%
600.000,00	699.999,99	25.797.412,14	0,46%	40	0,09%
700.000,00	799.999,99	9.033.353,50	0,16%	12	0,03%
800.000,00	899.999,99	6.839.258,38	0,12%	8	0,02%
900.000,00	999.999,99	6.755.418,49	0,12%	7	0,02%
> 999.999,99			21.253.075,38	0,38%	16
<b>TOTAL</b>		<b>5.627.816.176,67</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>

Máximo	2.129.471,51
Mínimo	724,85
Medio	127.953,99

**b) Concentración de los diez (10) mayores Deudores**

El siguiente cuadro muestra la concentración de los diez (10) mayores Deudores con mayor peso dentro de la cartera Préstamos:

CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES				
Deudor	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	Euros	%	Nº	%
1	2.129.471,51	0,04%	1	0,00%
2	1.742.442,50	0,03%	1	0,00%
3	1.641.291,07	0,03%	1	0,00%
4	1.598.020,25	0,03%	1	0,00%
5	1.457.471,86	0,03%	1	0,00%
6	1.413.567,83	0,03%	1	0,00%
7	1.391.871,77	0,03%	1	0,00%
8	1.274.993,64	0,02%	2	0,00%
9	1.209.867,61	0,02%	1	0,00%
10	1.169.936,19	0,02%	1	0,00%
Resto	5.533.055.865,00	99,73%	43.349	99,97%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

Los diez (10) mayores Deudores suponen un 0,27% del Saldo Vivo de los Activos.

El número total de Préstamos de la Cartera Preliminar es de 43.360 y el número total de Deudores es 42.606.

**c) Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos**

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por Saldo Inicial de los Préstamos en el momento de la formalización:

CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL INICIAL DE LOS PRESTAMOS					
Principal inicial		Principal inicial		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	Euros	%	Nº	%
0,00	99.999,99	421.351.047,52	5,50%	5.763	13,29%
100.000,00	199.999,99	3.690.005.755,79	48,21%	24.759	57,10%
200.000,00	299.999,99	2.310.887.999,82	30,19%	9.792	22,58%
300.000,00	399.999,99	711.919.257,09	9,30%	2.121	4,89%
400.000,00	499.999,99	221.428.127,08	2,89%	506	1,17%
500.000,00	599.999,99	99.825.523,39	1,30%	185	0,43%
600.000,00	699.999,99	59.301.180,57	0,77%	93	0,21%
700.000,00	799.999,99	41.665.337,85	0,54%	56	0,13%
800.000,00	899.999,99	25.451.095,47	0,33%	30	0,07%

900.000,00	999.999,99	21.892.266,26	0,29%	23	0,05%
> 999.999,99		50.495.383,53	0,66%	32	0,07%
<b>TOTAL</b>		<b>7.654.222.974,37</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

Máximo	3.500.000,00
Mínimo	1.063,00
Medio	176.527,28

**d) Tipo de interés efectivo e índices de referencia aplicables o carga financiera en la actualidad: tipo medio de los Préstamos.**

El tipo de interés medio ponderado de los Préstamos es del 0,629%. El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según el tipo de interés efectivo.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE INTERES ACTUAL					
Tipo Interés		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	Euros	%	Nº	%
0,00	0,499	3.038.928.080,44	54,77%	22.322	51,48%
0,50	0,999	1.329.185.731,52	23,96%	11.092	25,58%
1,00	1,499	529.564.931,78	9,55%	4.205	9,70%
1,50	1,999	430.420.054,00	7,76%	3.716	8,57%
2,00	2,499	139.156.615,39	2,51%	1.202	2,77%
2,50	2,999	49.768.407,64	0,90%	447	1,03%
3,00	3,499	17.487.073,46	0,32%	201	0,46%
3,50	3,999	10.780.797,01	0,19%	139	0,32%
4,00	4,499	2.793.107,99	0,05%	36	0,08%
<b>TOTAL</b>		<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

CLASIFICACIÓN POR INDICE DE REFERENCIA					
Indice	Principal pendiente		Derechos de Crédito		Margen medio
	Euros	%	Nº	%	
Fijo	58.979.169,10	1,06%	394	0,91%	
TRH Total Entidades	96.208.260,41	1,73%	963	2,22%	0,32%
IRPH	123.526.766,91	2,23%	1.301	3,00%	0,23%
Euribor a 1 año	5.269.370.602,81	94,98%	40.702	93,87%	0,89%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>	

En caso de que el TJUE o los tribunales nacionales faciliten, a través de nuevas sentencias, la declaración de las cláusulas de tipo de interés ligadas al IRPH como abusivas, podría tener un efecto adverso sobre los cobros derivados de aquellos Préstamos Hipotecarios referenciados al IRPH. En particular, una sentencia desfavorable podría exigir (i) que el tipo

de interés se calculase a futuro en función de otro tipo de referencia; y/o (ii) que el correspondiente Deudor del Préstamo Hipotecario sea indemnizado por el Cedente (o, en un escenario improbable, por el Fondo) con los importes pagados en exceso en el pasado (recalculando el tipo aplicable sobre la base de un tipo de referencia alternativo).

El primer escenario (cálculo del tipo de interés a futuro en función de otro tipo de referencia) supondría una reducción de los Fondos Disponibles y podría afectar negativamente a la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos (sin perjuicio de posibles acciones contra Banco Santander, en su caso y en atención al contenido del fallo, por incumplimiento de las declaraciones contenidas en el apartado 2.2.8(b) de la Información Adicional).

El segundo escenario no afectaría al Fondo, ya que en ese caso el Cedente devolvería al Deudor, en cumplimiento de la sentencia desfavorable, los importes pagados en exceso por este concepto, puesto que el Cedente no cede su posición contractual al Fondo y mantiene dicha relación contractual con el Deudor. Sin embargo y aunque se considere un escenario improbable, existe también la posibilidad de que la sentencia desfavorable recaiga sobre el Fondo, que por tanto asumiría el pago de indemnizaciones al Deudor como cesionario del Préstamo Hipotecario referenciado al IRPH. Llegado el caso, el pago de dicha indemnización por el Fondo supondría una reducción de los Fondos Disponibles y podría afectar negativamente a la capacidad del Emisor para cumplir con sus obligaciones bajo los Bonos.

El TRH es el tipo medio de los préstamos hipotecarios del conjunto de las entidades de crédito. La referencia de un Préstamo Hipotecario a dicho índice podría llegar a ser considerada abusiva por los tribunales españoles, por analogía con la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 3 de marzo de 2020 referida al IRPH. En este caso, podrían darse las mismas circunstancias adversas ya explicadas en el párrafo anterior.

Los Préstamos devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado. Banco Santander, en los supuestos en los que la suma entre el índice de referencia y el margen aplicable dé un resultado negativo, aplicará un tipo de interés igual a 0. Además, un 0,45% de los Préstamos (según su Saldo Vivo) contienen cláusulas suelo. Las cláusulas suelo han sido, con carácter general, objeto de múltiples reclamaciones, habiendo sido declaradas nulas en determinadas circunstancias. Existe, en consecuencia, el riesgo de que los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar sean objeto de reclamación por parte de los correspondientes Deudores, estando expuestos a riesgos equivalentes a los derivados del IRPH, tal y como éstos se detallan en el presente apartado.

#### **e) Fechas de formalización de los Préstamos**

La antigüedad media ponderada de los Préstamos es de 11,92 años. La fecha más próxima es el 26 de febrero de 2021 y la más lejana el 11 de enero de 2001.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según la fecha de formalización de éstos en intervalos anuales:

CLASIFICACIÓN POR AÑO DE FORMALIZACION				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Año	Euros	%	Nº	%
< 2.005	109.869.614,05	1,98%	1.241	2,86%
2.005	325.825.195,85	5,87%	2.914	6,72%
2.006	932.007.646,65	16,80%	7.543	17,40%
2.007	934.412.408,08	16,84%	7.346	16,94%
2.008	559.899.298,83	10,09%	4.414	10,18%
2.009	697.374.770,87	12,57%	5.519	12,73%
2.010	841.617.303,87	15,17%	6.040	13,93%
2.011	255.239.542,24	4,60%	2.082	4,80%
2.012	217.626.236,22	3,92%	1.689	3,90%
2.013	119.888.481,30	2,16%	895	2,06%
2.014	98.322.715,92	1,77%	725	1,67%
2.015	94.213.668,46	1,70%	740	1,71%
2.016	46.464.581,46	0,84%	337	0,78%
2.017	32.997.384,45	0,59%	235	0,54%
2.018	18.473.818,45	0,33%	166	0,38%
2.019	15.208.513,35	0,27%	116	0,27%
2.020	225.147.766,02	4,06%	1.227	2,83%
2.021	23.495.853,16	0,42%	131	0,30%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

**f) Fecha de vencimiento final.**

La amortización de los Préstamos se produce durante toda la vida restante hasta la amortización total, período durante el cual los Deudores deben satisfacer las cuotas comprensivas de reembolso del capital y de intereses.

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

CLASIFICACIÓN POR AÑO DE VENCIMIENTO				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Año	Euros	%	Nº	%
< 2034	86.903.416,65	1,57%	1.268	2,92%
2.034	63.090.540,16	1,14%	770	1,78%
2.035	175.499.633,63	3,16%	1.747	4,03%
2.036	302.637.372,35	5,45%	2.822	6,51%
2.037	287.799.448,22	5,19%	2.615	6,03%
2.038	261.559.720,83	4,71%	2.254	5,20%
2.039	284.878.464,80	5,13%	2.498	5,76%
2.040	326.548.422,94	5,89%	2.623	6,05%
2.041	258.032.619,87	4,65%	2.192	5,06%
2.042	245.531.997,86	4,43%	2.040	4,70%
2.043	189.590.992,27	3,42%	1.445	3,33%

2.044	185.876.852,21	3,35%	1.398	3,22%
2.045	323.220.405,92	5,83%	2.371	5,47%
2.046	414.820.525,43	7,48%	3.048	7,03%
2.047	531.211.436,99	9,57%	3.782	8,72%
2.048	341.637.922,57	6,16%	2.375	5,48%
2.049	300.759.366,70	5,42%	2.019	4,66%
2.050	468.576.378,30	8,45%	2.751	6,34%
2.051	156.416.436,66	2,82%	1.072	2,47%
2.052	89.786.489,39	1,62%	635	1,46%
2.053	53.884.920,87	0,97%	362	0,83%
2.054	74.383.612,41	1,34%	480	1,11%
2.055	52.362.007,75	0,94%	353	0,81%
2.056	27.151.637,85	0,49%	170	0,39%
2.057	23.119.255,40	0,42%	141	0,33%
2.058	8.411.522,14	0,15%	55	0,13%
2.059	2.154.889,09	0,04%	9	0,02%
> 2.059	12.238.509,97	0,22%	65	0,15%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

La fecha de vencimiento medio ponderado es de 22,99 años. La fecha más próxima es el 16 de mayo de 2022 y la más lejana el 4 de diciembre de 2063. Es de destacar que Préstamos Hipotecarios representativos del 7,62% del Saldo Vivo tienen un plazo de vencimiento superior a 30 años.

**g) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas**

El cuadro siguiente muestra la distribución geográfica de los Préstamos, según las Comunidades Autónomas donde se hallan domiciliados los Deudores.

<b>CLASIFICACIÓN POR COMUNIDAD AUTÓNOMA</b>				
	<b>Principal pendiente</b>		<b>Derechos de Crédito</b>	
<b>Índice</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Andalucía	1.231.081.010,48	22,19%	10.808	24,93%
Aragón	119.534.486,79	2,15%	946	2,18%
Asturias	66.627.942,05	1,20%	646	1,49%
Baleares	140.553.082,90	2,53%	965	2,23%
Canarias	329.818.408,71	5,94%	2.967	6,84%
Cantabria	126.185.955,70	2,27%	1.076	2,48%
Castilla-La mancha	257.298.818,98	4,64%	2.258	5,21%
Castilla-León	251.240.853,78	4,53%	2.345	5,41%
Cataluña	732.321.124,95	13,20%	4.666	10,76%
Ceuta	4.055.485,81	0,07%	35	0,08%
Extremadura	58.153.590,78	1,05%	576	1,33%
Galicia	164.347.101,64	2,96%	1.531	3,53%
La Rioja	23.510.484,20	0,42%	192	0,44%
Madrid	1.133.811.966,31	20,44%	6.905	15,92%

Melilla	6.615.335,14	0,12%	58	0,13%
Murcia	158.670.258,34	2,86%	1.408	3,25%
Navarra	32.918.867,56	0,59%	237	0,55%
Pais Vasco	146.777.725,54	2,65%	945	2,18%
Valencia	564.562.299,57	10,18%	4.796	11,06%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

**h) Retrasos en el pago de la cartera de Préstamos cedidos por Santander**

Por lo que respecta a los Préstamos que serán cedidos al Fondo, Santander garantiza que no habrá préstamos con pagos pendientes de pago con antigüedad superior a treinta (30) días en la Fecha de Constitución del Fondo.

<b>CLASIFICACIÓN POR RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS</b>				
	<b>Principal pendiente</b>		<b>Derechos de Crédito</b>	
<b>Días</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Al corriente	5.517.756.715,27	99,46%	43.114	99,43%
Entre 1 y 10	6.289.604,39	0,11%	46	0,11%
Entre 11 y 20	22.372.513,01	0,40%	190	0,44%
Entre 21 y 30	1.665.966,56	0,03%	10	0,02%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

**i) Carencia de principal por año de fin de carencia del préstamo**

El siguiente cuadro muestra, para aquellos Préstamos con carencia de principal, independientemente que sea carencia por Moratoria Sectorial o no, el año de finalización de dicha carencia. El Saldo Vivo de los Préstamos acogidos a carencia es de 125.249.341,37 euros. Tomando en consideración los Préstamos Hipotecarios seleccionados sujetos a carencia, la fecha media ponderada de comienzo de los pagos de principal es el 4 de noviembre de 2021.

<b>CLASIFICACIÓN POR AÑO DE FIN CARENCIA</b>				
	<b>Principal pendiente</b>		<b>Derechos de Crédito</b>	
<b>Año</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
Sin Carencia	5.422.835.457,86	97,74%	42.404	97,80%
2.021	115.673.754,85	2,08%	883	2,04%
2.022	4.740.933,12	0,09%	32	0,07%
2.023	1.474.546,98	0,03%	13	0,03%
2.024	1.729.477,17	0,03%	14	0,03%
2.025	1.193.659,56	0,02%	12	0,03%
2.026	436.969,69	0,01%	2	0,00%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

De las referidas carencias, un 0,42% (en términos de Saldo Vivo, calculado sobre el Saldo Vivo de la Cartera Preliminar) se refiere a carencias de principal no derivadas de las Moratorias Sectoriales, con un Saldo Vivo de 23.344.111,84 euros, siendo la fecha media ponderada de comienzo de los pagos de principal el 27 de mayo de 2022.

Además, de las referidas carencias, un 1,84% (en términos de Saldo Vivo, calculado sobre el Saldo Vivo de la Cartera Preliminar) se refiere a carencias de principal, ya que son acogimientos a la Moratoria Sectorial, con un Saldo Vivo de 101.905.229,53 euros, siendo la fecha media ponderada de comienzo de los pagos de principal el 18 de septiembre de 2021.

Un 97,74% de los Préstamos (en términos de Saldo Vivo, calculado sobre el Saldo Vivo de la Cartera Preliminar) no tienen carencia, con un Saldo Vivo 5.422.835.457,86 euros.

No hay Préstamos en la Cartera Preliminar acogidos a carencias de intereses.

**j) Préstamos concedidos según la nacionalidad del Deudor**

El siguiente cuadro muestra que un 95,55% del Saldo Vivo de los Activos ha sido concedido a ciudadanos españoles residentes y un 4,45% ha sido concedido a ciudadanos extranjeros residentes.

CLASIFICACIÓN POR NACIONALIDAD DEL DEUDOR				
Nacionalidad	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	Euros	%	Nº	%
Español residente	5.301.100.103,21	95,55%	4.148	9,57%
Extranjero residente	246.984.696,02	4,45%	39.212	90,43%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

No existen diferencias en la gestión de los recobros o de ejecución entre ambos grupos.

**k) Finalidad del préstamo**

El siguiente cuadro muestra la finalidad para la que se han concedido los Préstamos.

CLASIFICACIÓN POR FINALIDAD DEL PRESTAMO				
Finalidad	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	Euros	%	Nº	%
Adquisición primera vivienda	4.249.893.889,69	76,60%	32.757	75,55%
Adquisición segunda vivienda	844.211.363,04	15,22%	6.950	16,03%
Mejora vivienda	34.048.006,86	0,61%	330	0,76%
Otros	419.931.539,64	7,57%	3.323	7,66%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

Dentro de la categoría “Otros” se incluyen, principalmente, Préstamos Hipotecarios cuya finalidad es la obtención de liquidez del Deudor para hacer frente al pago de impuestos por herencia/donación o gastos personales y familiares.

**l) Periodicidad en los pagos y sistema de amortización**

Todos los Préstamos de la Cartera Preliminar tienen periodicidad en el pago de los principales e intereses mensuales y todos los Préstamos tienen sistema de amortización francés.

**m) Otorgamiento de Moratoria Sectorial**

A 14 de junio de 2021, un 1,84% del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar está sujeto a una Moratoria Sectorial, no habiendo ningún Préstamo sujeto a una Moratoria Legal.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE MORATORIA DEL PRÉSTAMO				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Moratoria	Euros	%	Nº	%
No	5.446.179.569,70	98,16%	42.591	98,23%
Sectorial	101.905.229,53	1,84%	769	1,77%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

**n) Clasificación por originador del Préstamo Hipotecario**

El cuadro siguiente muestra la distribución de la Cartera Preliminar según la entidad que ha originado el Préstamo Hipotecario.

CLASIFICACIÓN POR ORIGINADOR DEL PRÉSTAMO				
	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Originador	Euros	%	Nº	%
Banesto	1.568.178.650,87	28,27%	12.701	29,29%
Popular	599.620.807,26	10,81%	5.480	12,64%
Santander	3.380.285.341,10	60,92%	25.179	58,07%
<b>TOTAL</b>	<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

**o) Porcentaje de refinanciaciones o reestructuraciones y de préstamos a empleados**

De los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar, un 4,70% (en términos de Saldo Vivo) han sido refinanciados, a 14 de junio de 2021 con motivos relacionados con la solvencia del deudor.

Asimismo, un 4,17% de la Cartera Preliminar (en términos de Saldo Vivo) se corresponde con préstamos a empleados.

### **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 Hipotecarios concedidos por Santander, Banesto y Popular.

La cesión de los Activos se va a llevar a cabo con sujeción a la legislación común española, que es la ley naturalmente aplicable, mediante la emisión por parte de Santander de Certificados de Transmisión de Hipoteca (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) para su íntegra suscripción por el Fondo, de conformidad con la Disposición Adicional 4ª de la Ley 5/2015; la Ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009, y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. La emisión, representación, transmisibilidad y registro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es objeto de exposición detallada en el apartado 3.3.2 de la Información Adicional.

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

Cada uno de los préstamos 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, 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 tienen una fecha de vencimiento anterior o igual a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, al 4 de diciembre de 2063.

Los préstamos tienen un vencimiento medio ponderado de 22,99 años.

### **2.2.5. Importe de los Activos.**

El Fondo se constituirá con los Préstamos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (5.300.000.000 €).

La cartera de préstamos hipotecarios seleccionados de la que se extraerán los Préstamos cuyos derechos serán cedidos al Fondo en el momento de su constitución mediante la emisión por el Cedente y suscripción por el Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, está formada por 43.360 préstamos hipotecarios, cuyo principal pendiente de vencer, a 14 de junio de 2021, ascendía a 5.548.084.799,23 euros y con un principal vencido impagado por importe de 30.328.093,96 euros.

### **2.2.6. Ratio de préstamo/valor o nivel de cobertura mediante garantía real**

Considerando las últimas tasaciones disponibles, el ratio medio expresado en tanto por ciento entre el importe de principal pendiente de amortización y el valor de tasación actual de los inmuebles hipotecados en garantía del préstamo correspondiente (“LTV”) asciende al 98,80%,

siendo el porcentaje de los Préstamos Hipotecarios con LTV actual situado entre el 80% y 100% del 57,49% (en términos de Saldo Vivo), mientras que un 25,85% tiene un LTV actual superior al 100% e inferior al 120% y un 11,90% tiene un LTV actual superior al 120% (ambos en términos de Saldo Vivo).

Los siguientes cuadros muestran la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos para el conjunto de la cartera, tomando como referencia las tasaciones actuales, cuando las haya (primer cuadro), y las tasaciones originales (segundo cuadro):

<b>RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACION ACTUAL</b>					
<b>LTV</b>		<b>Principal pendiente</b>		<b>Derechos de Crédito</b>	
<b>Desde</b>	<b>Hasta</b>	<b>Euros</b>	<b>%</b>	<b>Nº</b>	<b>%</b>
< 50%		1.318.371,20	0,02%	25	0,06%
50%	59,99%	2.027.245,69	0,04%	20	0,05%
60%	69,99%	11.789.504,28	0,21%	86	0,20%
70%	79,99%	248.892.310,91	4,49%	2.196	5,06%
80%	89,99%	1.884.106.653,59	33,96%	15.433	35,59%
90%	99,99%	1.305.615.858,61	23,53%	10.177	23,47%
100%	109,99%	839.878.999,07	15,14%	6.363	14,67%
110%	119,99%	594.416.613,34	10,71%	4.319	9,96%
120%	129,99%	333.113.723,22	6,00%	2.375	5,48%
130%	139,99%	176.653.809,49	3,18%	1.245	2,87%
140%	149,99%	75.006.706,96	1,35%	551	1,27%
> 150%		75.265.002,87	1,36%	570	1,31%
<b>TOTAL</b>		<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

De los valores de tasación utilizados como referencia, el 93,75% se corresponde con retasaciones (y estas retasaciones se dividen a su vez en retasaciones individuales, en un 3,51% de los casos, y en retasaciones estadísticas en un 96,49%). La antigüedad media de las retasaciones, es el 29 de agosto de 2016 y la antigüedad media de las tasaciones (considerando también las retasaciones) es el 23 de octubre de 2016. La retasación individual es aquella en la que se obtiene un informe elaborado por una sociedad de tasación homologada con la finalidad de determinar el valor de un activo inmobiliario, de acuerdo a la normativa vigente y que requiere visita física al inmueble. Estas tasaciones cumplen con la Orden ECO/805/2003 sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras (“**Orden ECO/805/2003**”), incluida la visita al inmueble objeto de tasación -tasación ECO-). La retasación estadística, en cambio, está elaborada a partir de modelos de valoración desarrollados por sociedades de tasación homologadas y para la que son necesarios varios requisitos (características de producción repetida, prácticas de valoración generalmente aceptadas, contraste con tasaciones individuales completas).

Para la calificación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se han considerado las retasaciones referidas anteriormente.

RATIO SALDO VIVO INICIAL/VALOR DE TASACION INICIAL					
LTV		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	Euros	%	Nº	%
< 50%		23.766.600,59	0,43%	233	0,54%
50%	59,99%	77.060.099,43	1,39%	653	1,51%
60%	69,99%	330.831.204,01	5,96%	2.640	6,09%
70%	79,99%	1.596.421.612,18	28,77%	12.923	29,80%
80%	89,99%	1.455.701.079,56	26,24%	11.066	25,52%
90%	99,99%	1.576.380.344,51	28,41%	11.701	26,99%
100%	109,99%	276.171.331,68	4,98%	2.202	5,08%
110%	119,99%	75.678.065,22	1,36%	638	1,47%
120%	129,99%	42.248.991,00	0,76%	393	0,91%
130%	139,99%	29.431.958,89	0,53%	264	0,61%
140%	149,99%	24.905.519,41	0,45%	241	0,56%
> 150%		39.487.992,75	0,71%	406	0,94%
<b>TOTAL</b>		<b>5.548.084.799,23</b>	<b>100,00%</b>	<b>43.360</b>	<b>100,00%</b>

De conformidad con el cuadro anterior, el 2,45% del principal Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a 14 de junio de 2021, tiene un ratio expresado en tanto por ciento entre el importe de principal inicial y el valor de tasación original de los inmuebles hipotecados correspondientes igual superior al 120%, mientras que un 54,65% del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar, tiene un LTV inicial entre el 80% (incluido) y el 100% (excluido). El LTV original medio ponderado de los Préstamos es un 86,60%.

En el supuesto de existir varios inmuebles en garantía de un préstamo, todas las garantías serían de primer rango, y el valor de tasación utilizada para el cálculo del LTV será la suma del valor de tasación de todos los inmuebles en garantía de dicho préstamo.

No hay sobrecolateralización en el Fondo, ya que el principal de los Préstamos que Santander cederá al Fondo en su constitución será igual o ligeramente superior a CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (5.300.000.000 €).

### 2.2.7. Método de originación de préstamos hipotecarios a particulares

Cabe destacar que para la Cartera Preliminar sólo han sido seleccionados Préstamos Hipotecarios no elegibles para la emisión de cédulas hipotecarias. Por ello, los activos que respaldan la emisión de los Bonos cuentan con una serie de características relacionadas con la selección anteriormente indicada, dando como resultado una cartera con un elevado LTV y un alargado plazo de vencimiento. En concreto, se han seleccionado préstamos que incumplen con las condiciones de elegibilidad para la emisión de Cédulas Hipotecarias establecidas en el artículo 5 de la Ley 2/1981 de regulación del mercado hipotecario.

En este sentido, el 89.16% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander y Banesto bajo excepciones a los criterios de LTV y plazo de concesión establecidos dentro de las políticas generales de concesión de riesgos descritas a continuación en el presente apartado 2.2.7. Como se detallará a continuación, las políticas de concesión de Santander y Banesto no presentaban diferencias entre sí.

Adicionalmente, el 69,47% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos Hipotecarios concedidos por Popular han sido concedidos bajo excepciones a los criterios de LTV y plazo de concesión establecidos dentro de las políticas de concesión de riesgos generales descritas a continuación en el presente apartado 2.2.7.

Como se explica a continuación, las excepciones a los criterios habituales de LTV y plazo se corresponden con LTV superiores al 80% y plazos de concesión superiores a 30 años en el caso de Santander y Banesto, y con LTV superiores al 80% y plazos de concesión superiores a 35 años en el caso de Popular. En particular, un 65,13% de los Préstamos (medidos por su Saldo Vivo) ha sido concedido por un plazo superior a 30 años.

En todos los casos, los niveles de riesgo de estas operaciones no son sustancialmente superiores a los de la cartera hipotecaria de Banco Santander dado que las mismas alcanzan los niveles de scoring mínimos exigidos según las políticas de concesión de préstamos descritas en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional. En el caso de las reestructuraciones, Banco Santander afianza su posición solicitando garantías adicionales y/o avalistas.

Estas excepciones se explican, principalmente, por la originación de Préstamos Hipotecarios para financiar la compra de inmuebles adjudicados a dichas entidades, con operaciones de reestructuración de riesgos previos o con préstamos concedidos a empleados. Sin perjuicio de los porcentajes indicados más arriba respecto de los Préstamos cuya política de concesión no se corresponde con la descrita en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional, no existen datos precisos sobre el porcentaje que representan los Préstamos Hipotecarios para financiar la compra de inmuebles adjudicados debido a las distintas marcas utilizadas por Santander y en su momento por Banesto y Popular.

En todo caso, las políticas de admisión, seguimiento y recuperación del riesgo de los Cedentes con respecto a los Préstamos Hipotecarios contenidos en la cartera de referencia no presentan diferencias en relación con el resto de Préstamos de la cartera hipotecaria.

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

La política de riesgos seguida por Santander para la formalización y concesión de préstamos tiene como objetivo garantizar un perfil de riesgo de alta calidad en la nueva producción. Principalmente, estas políticas van dirigidas al control de los porcentajes de financiación (LTV) diferenciando por la finalidad de la operación, a la fijación de límites de producción sobre segmentos de mayor riesgo y a ajustes a los modelos de puntuación de admisión.

La política general de riesgos seguida por Santander España para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación (siendo sustancialmente similar a la vigente en el momento de la concesión<sup>5</sup>).

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

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

---

<sup>5</sup> Hasta 2016 se permitió niveles de LTV de hasta el 83% al objeto de financiar la prima del seguro del inmueble hipotecado.

1. Sobre la vivienda a adquirir:
  - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
  - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
  - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
  - (4) Último recibo de abono de cuota de la Comunidad de vecinos.
  - (5) Certificado energético
  
2. Sobre los ingresos del solicitante:
  - (1) Asalariados: 2 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
  - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: los 2 últimos recibos mensuales.
  - (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y la última declaración de I.V.A. anual y 2 últimos pagos trimestrales de I.V.A.
  - (4) En todos los casos, la documentación digitalizada que justifique otros ingresos.
  - (5) En caso de riesgos activos en otras entidades se debe aportar los 2 últimos recibos de pago.
  - (6) Si es divorciado/separado: sentencia de divorcio/separación.
  - (7) Si está casado: capitulaciones matrimoniales
  - (8) Autorización CIRBE firmada por el cliente.
  - (9) Autorización de consulta de ficheros de buró de crédito
  
3. Sobre el Patrimonio:

Justificante de propiedad de los inmuebles declarados, exigiendo Declaración del Patrimonio si lo presenta a Hacienda.

### **Resolución de solicitudes**

Las oficinas no tienen atribuciones para aprobar operaciones hipotecarias. El proceso de admisión, de forma resumida, para una operación que se formaliza es el siguiente:

1. Marcaje de operación con garantía informada, pero sin tasación. Se informa un valor estimado. Las operaciones se vuelven a analizar una vez se obtiene la tasación definitiva por un tasador homologado).

2. Evaluación por sistema automático de decisión de operaciones en el que la operación puede quedar viable, no viable o "a revisar" por un analista. Todas las operaciones son revisadas por el sistema y, en su caso, además por un analista.

3. Envío de la operación al centro de decisión para su revisión por un analista en caso de ser una operación “a revisar”. En toda operación viable, la decisión queda sujeta a la tasación.

4. Se informan los datos de tasación en la operación y el sistema automático vuelve a revisar la operación para verificar que se encuentra dentro de los parámetros de Riesgos (valor de la garantía para el LTV).

5. Formalización de la operación.

Las oficinas procesan la solicitud y si el sistema de decisión emite una resolución favorable envían la operación, con la documentación digitalizada, a los centros de formalización para su tramitación

Se sigue un esquema de facultades en el centro decisor, en el que las operaciones se distribuyen según el importe solicitado. En caso de que una analista no posea dichas atribuciones, la operación pasará directamente al estamento superior correspondiente.

Una vez aprobada se envía la operación a los centros de formalización para su tramitación.

#### **Evaluación:**

Para la toma de decisión se tiene en cuenta los siguientes criterios básicos, debiendo alcanzarse en todo caso el scoring mínimo requerido:

- a) Finalidad de la operación: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más joven más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores.
- d) Plazo: 30 años para vivienda habitual, y 25 años para segunda residencias.
- e) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
  - (1) La antigüedad mínima en el trabajo debe ser suficiente con una experiencia laboral estable.
  - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
  - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 40% mensual.

#### **Excepciones a los criterios de LTV y plazo dentro de la política de concesión de créditos:**

- a) Adjudicados: con el objetivo de reducir el nivel de activos improductivos en el balance de Banco Santander se aplican políticas de admisión que podrán llegar a superar el límite del 80% en operaciones de Altamira/Aliseda<sup>6</sup>, Adjudicados<sup>7</sup>, Subrogaciones<sup>8</sup> e Hipoteca

<sup>6</sup> Financiación Altamira: financiación de adquisición de viviendas que comercializa Altamira Santander Real Estate (filial controlada al 100% por Banco Santander, S.A.), y que son propiedad de esta Sociedad o de Banco Santander, S.A.

<sup>7</sup> Inmuebles que Banco Santander, S.A. se adjudica por incumplimiento de las obligaciones de sus deudores.

<sup>8</sup> Préstamos en los que se produce la subrogación por parte de particulares respecto de financiaciones concedidas por Banco Santander,

Domus<sup>9</sup>, considerándose además plazos de concesión de hasta 40 años.

- b) Reestructuraciones: con el objetivo de reforzar la posición acreedora de Banco Santander en aquellas operaciones que presenten un deterioro de la calidad crediticia del deudor, se podrá reestructurar los riesgos adquiridos superándose el límite del 80% del LTV siempre que se incluyan garantías adicionales (garantías personales o pignoraciones). A su vez, las ampliaciones de plazo podrán llegar a 40 años sin superar en ningún caso los 50 años desde la fecha de contratación inicial.
- c) Empleados: en el caso de empleados activos de Banco Santander, el LTV podrá llegar a un máximo del 100% siendo el plazo de concesión de hasta 30 años.

### **Desembolso del préstamo**

Efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario de acuerdo con las pautas establecidas en la Ley 5/2019. Una vez ha sido firmada, y con el objeto de que la escritura se inscriba en el Libro Diario del Registro de la Propiedad mediante el correspondiente asiento de presentación (inscripción registral de la hipoteca), el Notario comunica por fax al Registro de la Propiedad la autorización de la escritura pública del préstamo.

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

Una vez que la copia auténtica de la escritura ha sido presentada en el Registro de la Propiedad, se constata fehacientemente que la finca hipotecada se encuentra libre de cualquier condición, prohibición de disponer, plazos, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase, salvo que unos y otros no afecten a la hipoteca, se pospongan a ella o se cancelen previamente.

### **Seguro de Daños**

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

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

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

La política de reclamación y cobros seguida por Santander actualmente, y aplicada a los préstamos concedidos por Banesto desde el 30 de abril de 2013, fecha en que se fusionó con

---

S.A. a promotores para la construcción de vivienda en España.

<sup>9</sup> Hipotecas Domus: financiación de adquisición de activos propiedad del fondo de inversión Fondo Santander Banif Inmobiliario ofrecida por Banco Santander, S.A.

Banco Santander, es la descrita a continuación.

La responsabilidad de las políticas recuperatorias de Banco Santander está asignada al área de Recuperaciones y Gestión Inmobiliaria de Santander España y sus funciones son las siguientes:

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

- Analizar y definir propuestas de acciones y productos encaminados a la reducción de la irregularidad y morosidad.
- Realizar y controlar el seguimiento global de las carteras y clientes en situación irregular y morosa.
- Identificar proyectos de actuación sobre productos o colectivos críticos. Realizando un seguimiento sobre los planes definidos.

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

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

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

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

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

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

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

El desarrollo de la actividad recuperatoria se concibe como una estructura modular de gestión en secuencia, que se inicia el primer día de impago o cuando el cliente se clasifica como dudoso por razones distintas de la morosidad y finaliza con la recuperación de la deuda (o con la venta del bien en caso de dación en pago o adjudicación) o la declaración de fallido definitivo.

Asimismo, están gestionados bajo este modelo tanto aquellos clientes que, aun no teniendo posiciones irregulares, han sido clasificados como dudosos por razón distinta de la morosidad, como aquéllos para los que Santander España estima conveniente comenzar un proceso recuperatorio de la deuda.

Deberán tenerse en cuenta las consideraciones y los principios de protección del consumidor pertinentes y se garantizará un trato justo a los clientes.

En todo caso, se aplicarán las medidas de protección a deudores hipotecarios previstas en el RDL 6/12 así como otras medidas específicas previstas por la ley atendiendo a las circunstancias

económicas y personales de los clientes.

En el proceso recuperatorio, existen diversos canales de gestión, que pueden ser tanto internos como externos. El grado de implicación y objetivos de cada una de las funciones que interviene en el proceso depende, entre otros aspectos, del entorno regulatorio y económico, así como del modelo de negocio de Santander España.

### **1.-Fase Irregular (1 a 90 días):**

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

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

**Centro de Recobro Telefónico:** Call centres que gestionan los clientes y productos que en cada momento se determinen. Como referencia, gestiona todo el irregular estandarizado de 1 a 30 días, y el resto del ciclo en función de la cuantía (riesgo cliente) que en cada momento se determine, siempre como gestión complementaria a la oficina.

**Gestores de Irregulares:** Se les asignan carteras concretas para su gestión en el tramo de 1 a 90 días, en función del riesgo cliente que se determine en cada momento.

### **2.-Mora (90-150 días):**

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

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

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

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

### **3.-Precontencioso y contencioso:**

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

**Sociedades externas de recuperaciones:** se trata de firmas especializadas en la gestión recuperatoria judicial y extrajudicial así como la gestión de activos adjudicados tutelados por la función de Recuperaciones y Gestión Inmobiliaria, en función de las políticas, estrategias y procedimientos definidos por la función de Recuperaciones.

Realizada la gestión extrajudicial, en caso 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. En los contratos sujetos a la LCCI para el vencimiento anticipado del préstamos se aplica el protocolo correspondiente: ante el

incumplimiento de 12 o 15 cuotas (en función de si el impago se produce en la primera o segunda mitad de la vida del préstamo), se requiere de pago al cliente y se le concede un plazo de 30 días para el pago.

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, y que siempre tiene prioridad frente a la vía judicial:

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

2) **REFINANCIACIÓN:** Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación autorizada conforme al gobierno definido por Banco Santander en cada momento y previo estudio realizado por el analista, caso a caso, tomando en consideración el scoring del deudor y el tipo de garantía.

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

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

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

En todo momento deberá tenerse en cuenta que las soluciones se adaptan a las circunstancias de los clientes con el fin de evitar que se generen situaciones de vulnerabilidad.

Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles al equipo de Gestión Inmobiliaria de Banco Santander, cuyo procedimiento de gestión de inmuebles adjudicados es el siguiente:

**DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:**

### **1) Alta del Inmueble**

El inmueble debe llegar del equipo de Recuperaciones al proceso de inscripción registral. Se recibe el expediente con:

-Título de propiedad.

-Tasación de contencioso.

Se realiza la comprobación del importe del inmueble adjudicado en la información enviada por el equipo de Recuperaciones (Ficha de alta del inmueble), con la cuenta de contencioso y que el importe a cargar sea como máximo el 90% del valor de tasación.

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble.

### **2) Depuración Jurídica**

Se revisa por parte de las agencias externas de recuperaciones que prestan servicio al Banco la

situación jurídica del inmueble (título, cargas y posesión, fundamentalmente), para determinar si existen incidencias que impidan su venta.

### **3) Depuración Comercial**

En caso de no existir problemas jurídicos (posesión principalmente), se realiza la depuración comercial del inmueble.

Los inmuebles se incorporan a la cartera de cada Delegado Comercial de Banco Santander, que se distribuyen por zonas geográficas, iniciándose las gestiones encaminadas a la identificación y determinación de las características de la finca.

Para esto, el Agente Colaborador Externo (ACE) que es una Comercializadora con contrato con el Banco previo proceso de homologación, con presencia en la zona específica, realiza informe en el que constan datos concretos sobre la propiedad como superficie, aspecto externo y posibilidades de comercialización en la zona. El ACE realiza también una valoración del inmueble

### **4) Valoración de activos**

La fijación definitiva del precio (precio de mercado propuesto vs valor contable del activo) se realiza en los correspondientes órganos de decisión con facultades suficientes de la función de Recuperaciones y Gestión Inmobiliaria, según el gobierno vigente en cada momento.

La fijación del precio de venta de los activos se realizará optimizando el impacto en resultados, sobre la base de criterios objetivos tales como el valor de mercado de los activos y la Estrategia de ventas establecida por la función de Recuperaciones y Gestión Inmobiliaria, para lo cual tienen en cuenta inmuebles de parecidas características de la zona y, en determinadas ocasiones, cualquiera de los órganos de decisión puede solicitar tasaciones actualizadas y también valoraciones de herramientas estadísticas.

Los precios fijados por los correspondientes órganos de decisión no son negociables por el cliente y pueden ser revisados cada 3 meses, orientando el precio conforme a las circunstancias del mercado o de Banco Santander. Excepcionalmente, y siempre previa propuesta razonada, se podrán plantear ofertas cuyo importe sea inferior al precio de venta fijado.

### **5) Comercialización**

La entidad puede utilizar cualquier canal (páginas web, red de sucursales, agentes inmobiliarios, entre otros) para la comercialización de los activos adjudicados. La decisión del canal utilizado debe seguir el principio de agilizar las ventas, consiguiendo por tanto maximizar los beneficios para la entidad.

El cliente tiene varios canales de entrada:

- Comercializadora: El cliente que busca un inmueble visita la oficina de una comercializadora dónde le pueden “enseñar” viviendas de Banco Santander.
- El cliente, interesado en un inmueble visto en la web deja sus datos. Desde la web transfieren los contactos a la comercializadora para intentar agendar una visita.
- Intranet: Mismo trato que las páginas web pero para empleados. Disponen de un

descuento del 5%.

- Colectivos: Mismo acceso que para empleados. Sólo acuerdos con colectivos específicos.
- Call Center: El cliente ve el cartel en la vivienda y llama al Call-Center que transfiere los datos a la comercializadora para agendar una visita.
- Sucursales de Banca Comercial: Actúan como prescriptores de operaciones. Generan oportunidades de venta que son atendidas por las comercializadoras.

## **6) Finalización de la venta**

Una vez que el cliente toma la decisión de compra, se envía al Departamento de Prevención de Blanqueo de Capitales de Banco Santander (PBC) a través de la Comercializadora, la documentación (reserva, formulario de PBC y documentación adicional que se requiera por el Banco). Revisada la documentación y siendo esta conforme, se procede a retirar el inmueble de la web y se desencadenan los procedimientos para la escrituración de la operación (como en cualquier operación de venta de inmuebles).

El Banco ha habilitado un procedimiento para ofrecer financiación a estos clientes en condiciones especiales.

## **7) Baja del activo**

Una vez realizada la firma de la escritura de compraventa, se envía copia de la misma para:

-Dar de baja el activo y contabilizar la venta.

-Proceder al pago de la comisión a la comercializadora que ha realizado la venta.

## **3.-POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANESTO**

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

### **Introducción.**

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

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

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo era fundamental. En la oficina comenzaba el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según fuera el planteamiento, la oficina valoraba la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajustaba a las políticas de Banesto. Igualmente, la oficina tenía autonomía para detener el proceso

de admisión en cualquier momento. También era la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.

- **Análisis de Riesgos:** tenía dos elementos principales
  - Dictamen automático de los sistemas de decisión de Riesgos: de modo inmediato, y en todos los hitos de la tramitación, se elaboraban análisis automáticos de la operación por parte de sistemas informáticos y herramientas cuantitativas de gran predictividad, aprobadas por la supervisión bancaria, que aseguraban la calidad crediticia de estas operaciones.
  - Gestión del centro de análisis: un equipo de analistas especializados en operaciones hipotecarias valoraba, cuando era necesario, todas las circunstancias cualitativas que podían afectar a la calidad de la operación, asesoraban a las oficinas sobre el mejor modo de plantear la operación y dictaminaban finalmente si el perfil del riesgo del cliente era adecuado o no.
- **Control de Documentación y Formalización hipotecaria:** un centro especializado e independiente de las áreas de Comercial y de Riesgos, era responsable de la calidad de formalización de las operaciones hipotecarias.

### **Propuesta de Riesgo**

Existían dos canales desde los que podían iniciarse propuestas de operaciones: la Red de oficinas e Internet (ibanesto). El cliente completaba una solicitud en la que proporcionaba diversa información que, a lo largo del trámite de la misma, debía justificar aportando la documentación necesaria.

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

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

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

### **Evaluación:**

Para la toma de decisión se tenían en cuenta los siguientes criterios básicos, debiendo alcanzarse en todo caso el *scoring* mínimo requerido:

- a) Finalidad de la operación: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 75 años.

- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores.
- d) Plazo: 30 años para vivienda habitual, y 25 años para segundas residencias.
- e) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
  - (1) La antigüedad mínima en el trabajo debe ser suficiente con una experiencia laboral estable.
  - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
  - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 35% mensual.

**Excepciones a los criterios de LTV y plazo dentro de la política de concesión de crédito:**

La política de admisión de Banesto respecto a los ratios de LTV y plazos de concesión se regía por los mismos principios generales y excepciones aplicados por Santander descritos en el subapartado 1 anterior del presente epígrafe.

**Análisis del Riesgo**

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

1.-Sistema automático

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

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

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

La viabilidad en automático sólo se podía obtener en operaciones con una baja probabilidad de incumplimiento y que cumplieran adicionalmente todas las políticas fijadas para cada tipo de

operación hipotecaria.

Fuese cual fuese el resultado, la operación volvía a la oficina de origen que decidía qué hacer con la operación. En caso de zona de duda, o de no viabilidad reconsiderable, podía elevar la operación al centro de análisis especializado denominado Centro de Análisis de Riesgos (CAR) para su reconsideración.

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

## 2.-Análisis experto

Si la oficina lo estimaba oportuno, las operaciones evaluadas en zona de duda o con denegación reconsiderable eran remitidas al CAR, que estaba formado por analistas especializados en operaciones hipotecarias de vivienda.

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

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

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

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

La viabilidad de Riesgos suponía una primera autorización provisional supeditada al visto bueno de la oficina y de un centro especializado de formalización hipotecaria, que tenía cinco tareas fundamentales:

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

La verificación se realizaba por tutores especializados en esta tarea, que conocían exactamente la documentación que debía ser necesariamente aportada por el cliente para cada apartado. Su labor estaba dirigida por responsables de Banesto, controlada por un equipo independiente de control de calidad, y finalmente auditada por los departamentos de auditoría interna con la periodicidad habitual.

Las tasaciones se encargaban siempre a sociedades de tasación homologadas, mediante un

sistema aleatorio, y únicamente por esta unidad. El procedimiento de homologación se orientaba a trabajar únicamente con tasaciones de la mayor calidad, independencia y objetividad, para la totalidad de operaciones hipotecarias nuevas que requerían de valoración.

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

La UFH era la encargada de aprobar finalmente la operación, que sólo era técnicamente posible cuando ésta tenía una viabilidad de Riesgos, y había cumplido todos los requisitos de documentación, tasación y visto bueno técnico– jurídico previstos.

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

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

#### **4.-POLÍTICA DE CONCESIÓN DE POPULAR**

El 28 de septiembre de 2018, quedó inscrita la escritura de fusión por absorción de Popular por Banco Santander. No obstante, desde enero de ese mismo año, las políticas de riesgos de Popular fueron adaptadas siguiendo los principios y procedimientos vigentes en Santander.

En consecuencia, se describe a continuación la política de concesión de Popular existente antes de enero de 2018, sin que ésta presentara modificaciones sustanciales con las políticas aplicadas por Popular con anterioridad en lo que respecta a la evaluación y excepciones de la admisión de los riesgos.

##### **Evaluación**

En lo que respecta a financiación hipotecaria, la capacidad de pago del cliente y el LTV de la operación constituían la base fundamental de análisis del riesgo, siendo las políticas generales a este respecto las siguientes:

- LTV del 80% para 1ª vivienda y 60% para otras viviendas
- Plazo de 30 años en sucursal (hasta 35 años en casos excepcionales revisados por un analista)
- Tasa de esfuerzo de hasta el 35%
- Edad del deudor más plazo de concesión inferior o igual a 75 años
- Hipotecas primeras cargas

### **Excepciones a los criterios de LTV y plazo dentro de la política de concesión de crédito:**

- a) **Adjudicados:** con el objetivo de reducir el nivel de activos improductivos en el balance de Popular, se aplicaron políticas de admisión que pudieron llegar a superar el límite del 80% en operaciones de venta de adjudicados, considerándose además plazos de concesión de hasta 40 años.
- b) **Reestructuraciones:** con el objetivo de reforzar la posición acreedora de Popular en aquellas operaciones que presentasen un deterioro de la calidad crediticia del deudor, se pudieron reestructurar los riesgos adquiridos superándose el límite del 80% del LTV siempre que se incluyan garantías adicionales (garantías personales o pignoraciones). A su vez, las reestructuraciones podían refinanciarse ampliándose la operación en un plazo adicional de hasta 10 años.
- c) **Empleados:** en el caso de empleados activos de Banco Popular, el LTV podrá llegar a un máximo del 100% siendo el plazo de concesión de hasta 35 años.

### **Análisis del Riesgo**

La documentación necesaria para el análisis de la operación era:

- La necesaria para cumplir los criterios de identificación y capacidad legal establecidos en cada momento.
- La necesaria para efectuar las comprobaciones requeridas por la normativa de blanqueo de capitales y financiación del terrorismo.
- La necesaria para acreditar la personalidad del acreditado, la solvencia patrimonial, la capacidad de reembolso y el endeudamiento del sistema.
- Contrato de compra venta o documento similar.
- Seguro de daños.
- Tasación de la finca efectuada por tasadora oficial autorizada por el Grupo.
- Verificación fincas, nota simple.
- R.A.I. - Bureau de Créditos – Incidencias Judiciales, etc.

En cuanto al proceso hipotecario, toda nueva operación hipotecaria tenía su origen en la sucursal, para tomar una decisión final colegiada, si entraba en sus atribuciones, o para su informe y envío al escalón superior, si las excedía.

Esta misma regla se aplicaba en los niveles siguientes, de modo que las operaciones, si había lugar a ello, habían sido evaluadas a lo largo de toda la cadena de atribuciones.

En la fase de admisión del circuito de riesgo de crédito, se empleaban modelos (scoring y rating) de análisis y medición del riesgo de crédito. Los modelos de medición del riesgo de crédito eran contruidos y calibrados con un doble objetivo y se habían de aplicar de forma automática en el proceso de admisión:

- Cumplir con los niveles de tolerancia al riesgo fijados por la alta dirección del grupo.
- Cumplir con los requerimientos de capital regulatorio.

La puntuación estimada por los modelos de riesgo (scoring y rating) era fundamental para la toma de decisiones acerca de la concesión de una propuesta y tenía especial importancia en los siguientes procesos:

- Nivel de riesgo. En función de la puntuación otorgada por modelo a cada operación se le asignaba una probabilidad de impago ("PD") de gestión, que sería reflejo del nivel de riesgo de la propuesta y supondría una recomendación del modelo en cuando a la autorización o no de la operación.
- Sistema de Atribuciones. El nivel de PD de gestión era un parámetro del sistema de atribuciones que podía penalizar el riesgo computable y que, para determinados niveles, obligaba a someter la operación.
- Proceso de seguimiento. Asimismo, esta puntuación era de especial interés para el posterior proceso de seguimiento.
- Frontera de decisión. En los modelos de scoring y rating se establecía un punto de corte o frontera de aprobación que determinaba las operaciones que se concedían y las que se sometían.

### **Atribuciones**

Popular tenía establecido un sistema formal de atribuciones para la concesión de riesgos hipotecarios, según el cual los distintos niveles jerárquicos de la organización tienen asignadas facultades delegadas para la autorización de operaciones hipotecarias, variando en función de la calificación del riesgo cliente, así como de la naturaleza y cuantía del riesgo hipotecario, elevados niveles de probabilidad de impago, o si se encuentran en morosos o fallidos, debiendo de someter cuando las exceden.

Una buena política de atribuciones permitía atender la demanda en el nivel más adecuado a su complejidad o riesgo, agilizando la operativa.

Los límites estaban diseñados para controlar las exposiciones al riesgo de crédito en cada escalón de decisión, adecuando al mismo la organización, medios y equipo humano necesario para dicho cometido, teniendo en cuenta que:

- Desde el punto de vista comercial el nivel de decisión influye en la rapidez de contestación a una petición de operaciones.
- En el orden administrativo interno al tener que someter y enviar documentos a otros lugares y esperar la respuesta adoptada origina una carga de trabajo adicional.

En lo que concierne al proceso de evaluación del riesgo, se analizaban los aspectos positivos (fortalezas) y negativos (debilidades) de la propuesta y se efectuaba su evaluación con objeto de minimizar el riesgo de crédito sin relegar los objetivos estratégicos y de negocio del grupo, posibilitando una rentabilidad adecuada a la calidad del riesgo asumido, así como la

recuperación de la inversión en el supuesto de impago.

Se tenía especialmente en cuenta el resultado de los modelos internos de calificación crediticia (IRB) y la política de precios del grupo, que estaba orientada a cubrir, al menos, los costes de financiación, de estructura y de riesgo de crédito inherente a cada clase de operación dejando constancia en el fundamento de la propuesta del resultado de este análisis.

En todos los niveles de decisión, existían analistas de riesgo que volvían a examinar los datos contenidos en la propuesta y resolvían o informaban la operación añadiendo sus comentarios y opinión al respecto, hasta llegar al nivel que podía decidir según el sistema de atribuciones definido con anterioridad. La instancia que había autorizado la propuesta de riesgo, lo habría hecho bajo unas determinadas condiciones, que necesariamente figuraban, en la propuesta autorizada, y después de verificar que el análisis efectuado era suficiente.

Además, las sucursales fundamentaban adecuadamente tanto las operaciones que sometían a niveles superiores como las operaciones que realizaban dentro de sus atribuciones. Los niveles de decisión superior al de la sucursal devolvían las propuestas que carecían de información o fundamento suficiente y proporcional al riesgo que se estaba solicitando.

Resolución de la propuesta. Como resultado de los procesos de análisis y admisión se resolvía la propuesta con alguna de las siguientes decisiones:

- Aprobar / Aprobar con Condiciones
- Someter / Someter con Condiciones
- Devolver
- Denegar

Si la operación resultaba finalmente aprobada, el paso inmediatamente posterior era llevar a cabo la formalización de la propuesta, y si, por el contrario, la operación resultaba denegada, el expediente pasaría a ser archivado.

Una vez aprobada la operación por la unidad competente en cada caso, el sistema informático permitía su formalización, estando normalizada en la mayoría de los casos la impresión de la documentación correspondiente con base a los datos que se habían incluido en el cuerpo de la propuesta, constituyendo, por tanto, un proceso cerrado y único, no dando opción a la sucursal a introducir modificaciones de ninguna índole.

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

Santander, como titular de los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo y como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 y en el Registro de Entidades de Banco de España.

- (2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de Constitución del mismo y los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el Folleto.
- (3) Que Santander está facultado para participar en el mercado hipotecario. Asimismo, Santander está facultado para otorgar todos los Préstamos cuyos Activos se ceden en virtud de la Escritura de Constitución a través de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y su suscripción por el Fondo.
- (4) 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 o ha estado en ninguna situación que, dando lugar a responsabilidad, pudiere conducir a la revocación de la autorización como entidad de crédito o a un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión (la "**Ley 11/2015**").
- (5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los dos últimos ejercicios cerrados (2019 y 2020) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2020 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil.
- (6) Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento de Titulización, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos establecidos en dicho Reglamento de Titulización y sus disposiciones de desarrollo.
- (7) Que Santander tiene su domicilio social en España, no habiendo sido trasladado desde otro Estado Miembro en los últimos tres (3) meses y que, en consecuencia, según su leal saber y entender, el centro de sus intereses principales del Cedente se encuentra en España, a los efectos del Reglamento (UE) 2015/848 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia.

**(b) En relación con los Activos:**

- (1) Que los Activos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes. En concreto, los Préstamos cumplen con la legislación en materia hipotecaria aplicable en España.
- (2) Que los datos incluidos en la Escritura de Constitución y en este Folleto en relación con los Activos coinciden con los datos enviados por el Cedente en la fecha de selección y cesión de la cartera y reflejan exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente.

- (3) Que, desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido administrados por Santander, Banesto o Popular de conformidad con sus procedimientos de gestión y recobro. En el caso de Santander, son administrados por éste desde el momento de su concesión, mientras que, en el caso de Banesto, son administrados por Santander desde el 30 de abril de 2013, fecha de su fusión con Banco Santander y mientras que, en el caso de Popular, son administrados por Santander desde el 28 de septiembre de 2018, fecha de su fusión con Banco Santander. Actualmente todos están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (4) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander, Banesto y Popular, conforme a las políticas de concesión de riesgos vigentes en cada momento. El Cedente comunicará inmediatamente a la Sociedad Gestora y a potenciales inversores cualesquiera cambios significativos respecto a criterios de concesión.
- (5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a personas físicas clientes o empleados residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, o para otras financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria, siendo todos los Deudores personas físicas.
- (6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.
- (7) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, el 4 de diciembre de 2063.
- (8) Que los Activos devengan un interés bien fijo bien a tipo variable, referenciado este último a algún índice de mercado.
- (9) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas o reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo y no existiendo impedimento alguno para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y su suscripción por el Fondo.
- (10) Que la documentación en la que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios no incluye impedimentos a la libre transmisión de los Activos al Fondo.
- (11) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- (12) Que los Activos constituyen una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y son exigibles de acuerdo con sus propios términos.
- (13) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Activos se produce mediante domiciliación bancaria, generada automáticamente y autorizada por el

correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.

- (14) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (15) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (16) Que la Cartera Preliminar no tiene impagos superiores a treinta (30) días naturales. En el momento de la cesión, no habrá Préstamos que tengan impagos con antigüedad superior a treinta (30) días naturales.
- (17) Que ninguno de los Préstamos corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta.
- (18) 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.
- (19) Que, en la Fecha de Constitución, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos.
- (20) Que cada uno de los Préstamos está garantizado por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
- (21) 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.
- (22) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- (23) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria.
- (24) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía (por encontrarse fuera de ordenación urbana) conforme al artículo 11.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos

de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

- (25) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de créditos excluidos o restringidos conforme a los artículos 12.1 a), c), d), f) y 12.2 del Real Decreto 716/2009.
- (26) 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.
- (27) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez y exigibilidad 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.
- (28) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria y/o recuperación del Préstamo Hipotecario.
- (29) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades inscritas en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- (30) Que las viviendas hipotecadas se encuentran construidas y terminadas y que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante (persona física), no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas ni sobre la existencia de prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio sobre los inmuebles hipotecados.
- (31) Que la dirección y/o el número de finca registral de cada propiedad hipotecada correspondiente a cada Préstamo Hipotecario que figura en la base de datos de Santander coincide con la que consta en la escritura pública del Préstamo.
- (32) Que al menos la primera cuota de cada uno de los Préstamos ha sido pagada por el correspondiente Deudor antes de la Fecha de Constitución.
- (33) Que los Préstamos Hipotecarios se encuentran íntegramente desembolsados.
- (34) Que los Préstamos Hipotecarios son homogéneos en lo que a tipo de activo se refiere, teniendo en cuenta las características específicas relativas a los flujos de efectivo del tipo de activo, incluidas las características contractuales y las referentes al riesgo de crédito y al pago anticipado. En particular, (i) todos los

Deudores son residentes en la misma jurisdicción (España), (ii) todos los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos para financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de una propiedad residencial, o para otras financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria, y (iii) todos los Préstamos Hipotecarios son gestionados y administrados de conformidad con procedimientos de control y cobro similares.

- (35) Que la Cartera Preliminar no incluye ningún préstamo que se haya comercializado y concedido partiendo de la premisa de que se informó al solicitante del préstamo o, en su caso, a los intermediarios de la posibilidad de que el prestamista no haya verificado la información facilitada.
- (36) Que ninguna de las viviendas hipotecadas en garantía de los Préstamos es una vivienda de protección oficial (VPO).

**(c) En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca:**

- (1) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (iv) demás normativa aplicable.
- (2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información es coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.
- (3) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan.
- (4) Que, en la Fecha de Constitución, 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 la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

**2.2.9. Descripción de cualquier derecho a sustituir los Activos y una descripción del modo de sustitución y del tipo de activos que pueden sustituirse**

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

En el caso de que alguno de los Activos estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución del Fondo a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 de la presente Información Adicional, o no reunir en esa fecha las características comunicadas por Santander a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. El Cedente dispondrá de un plazo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación para proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberá cumplir con los requisitos y las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés y valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se 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 cancelación 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, según sea el caso, el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la Fecha de Constitución 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 tanto al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del 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.

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

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Préstamos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la Escritura de Constitución del Fondo y en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1 de la Información 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, deberá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y

perjuicios e (ii) instar la sustitución o 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 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 quince (15) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado por el vicio oculto, debiendo Santander 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.

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

#### **2.2.10. Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.**

Los activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantía de los Préstamos Hipotecarios han sido asegurados, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003.

Tanto Santander, como Banesto y Popular exigían para la formalización del préstamo hipotecario la contratación de un seguro de daños sobre la finca hipotecada por parte del prestatario.

Inicialmente, los contratos de seguro de daños son contratados con Santander o entidades del Grupo Santander, teniendo los Deudores con posterioridad la facultad de trasladarlos a otra compañía aseguradora de su elección, de manera que la finca hipotecada quede asegurada en todo momento.

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.

A fecha de inscripción del presente Folleto no se tiene constancia de la vigencia de los seguros de daños contratados en el momento de concesión de los Préstamos Hipotecarios. Tampoco se ha contratado una póliza global de seguros.

#### **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 cuando un deudor o entidad que garantice las obligaciones represente el 20% o más de los activos, o cuando el 20% o más de los activos esté garantizado por un solo garante, en la medida en que el emisor tenga conocimiento de ello y/o pueda determinarlo a partir de la**

**información publicada por el deudor o deudores o el garante o garantes.**

No procede.

**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 de la emisión de Bonos entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en los apartados 7.1 del Documento de Registro y 3.1 de la Nota de Valores.

**2.2.13. Si los Activos comprenden valores que cotizan en un mercado regulado o equivalente de terceros países o en un mercado de pymes en expansión, breve descripción de los valores, el mercado y un enlace electrónico cuando la documentación relacionada con las obligaciones pueda consultarse en el mercado regulado o equivalente de terceros países o en el mercado de pymes en expansión.**

No procede.

**2.2.14. Si los activos comprenden valores que no cotizan en un mercado regulado o equivalente de terceros países o en un mercado de pymes en expansión, descripción de las condiciones principales relativas a los valores**

No procede

**2.2.15. Si los Activos comprenden valores participativos que están admitidos a cotización en un mercado regulado o equivalente de un tercer país o en un mercado de pymes en expansión, descripción de los valores, descripción del mercado en el cual cotizan y frecuencia con que se publican los precios de los valores en cuestión**

No procede.

**2.2.16. Cuando más del 10% de los activos corresponda a valores participativos que no coticen en un mercado regulado o equivalente de terceros países o en un mercado de pymes en expansión, descripción de esos valores participativos e información equivalente a la contenida en el documento de registro para valores participativos o, cuando proceda, el documento de registro para valores emitidos por organismos de inversión colectiva de tipo cerrado, con respecto a cada emisor de esos valores.**

No procede.

**2.2.17. Cuando una parte importante de los activos esté respaldada o garantizada por bienes inmuebles, informe de valoración relativo a la propiedad que establezca tanto la valoración de la propiedad como los flujos de tesorería/ingresos.**

Los valores de tasación de los inmuebles en garantía de los Préstamos Hipotecarios corresponden a las tasaciones efectuadas por las entidades tasadoras debidamente inscritas en los Registros de Banco de España al efecto de la concesión y formalización de los Préstamos Hipotecarios, habiéndose realizado dichas tasaciones conforme a lo previsto en la Orden ECO/805/2003.

### **2.3. Activos activamente gestionados que respalden la emisión.**

No aplicable.

#### **2.3.1. Información para permitir una evaluación del tipo, calidad, suficiencia y liquidez de los tipos de activo de la cartera que respaldará la emisión.**

No procede.

#### **2.3.2. Parámetros dentro de los cuales pueden hacerse las inversiones, nombre y descripción de la entidad responsable de tal gestión, incluida una descripción de las cualificaciones y de la experiencia de esa entidad, resumen de las disposiciones relativas a la terminación de la designación de tal entidad y la designación de una entidad alternativa de gestión, y descripción de la relación de esa entidad con otras partes en la emisión.**

No procede.

### **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 procede.

## **3. ESTRUCTURA Y FLUJOS DE TESORERÍA**

### **3.1. Descripción de la estructura de la operación.**

A través de la presente operación de titulización, Santander transferirá al Fondo los Activos, mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. El Fondo adquirirá los Activos, mediante la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 (mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y la suscripción de los mismos por el Fondo); y
- b) la emisión de CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (55.650) Bonos, distribuidos en las tres (3) Series A, B y C de Bonos.

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

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 calificación.

La Sociedad Gestora formalizará con Santander, entre otros, los siguientes contratos:

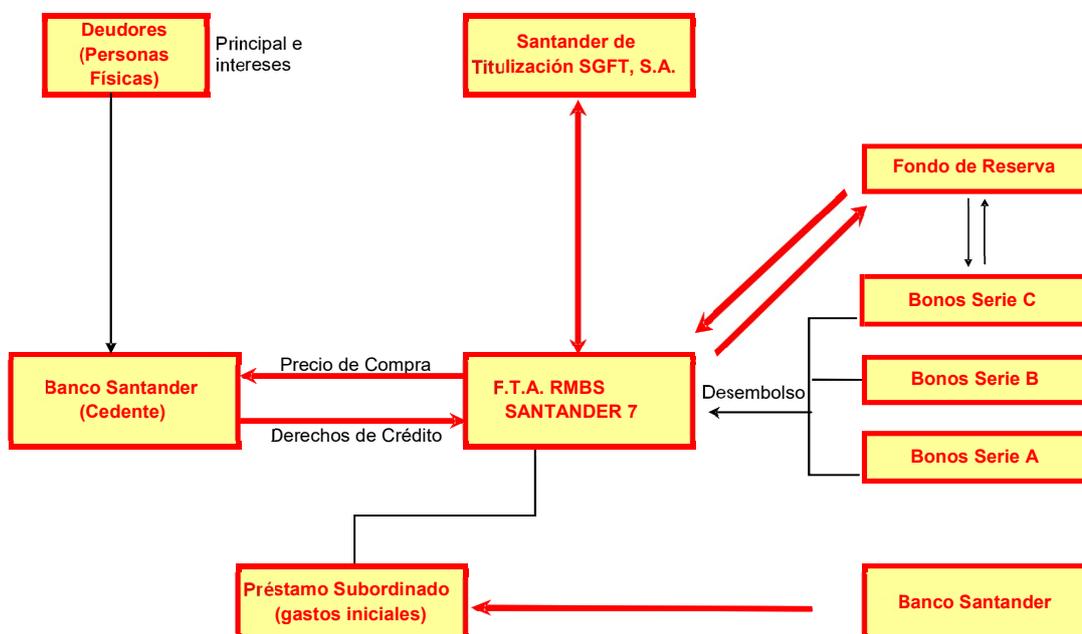
- Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.
- Contrato de Cuenta de Tesorería, en virtud del cual las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería no devengarán, en ningún caso mientras Santander sea el Banco de la Cuenta Tesorería, un tipo negativo (siendo el tipo de interés remuneratorio inicial del 0,00%).

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 de la presente Información Adicional.

La descripción de los contratos incluida en el presente apartado y en los apartados 4.1.b) y 5.2 de la Nota de Valores y 3.4.4, 3.4.5 y 3.4.8 de la presente Información Adicional refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante para el inversor.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:

#### FONDO DE TITULIZACION DE ACTIVOS RMBS SANTANDER 7



### **Balance inicial del Fondo**

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

<b>ACTIVO</b>	<b>€</b>	<b>PASIVO</b>	<b>€</b>
<b>INMOVILIZADO</b>		<b>EMISIÓN DE BONOS</b>	
Activos (derechos de crédito sobre Préstamos Hipotecarios)	5.300.000.000	Bonos Serie A	4.770.000.000
		Bonos Serie B	530.000.000
<b>ACTIVO CIRCULANTE</b>	265.750.000		
Cuenta de Tesorería			
• Fondo de Reserva	265.000.000		
• Préstamo Subordinado gastos iniciales	750.000		
		<b>OTRAS DEUDAS A L/P</b>	265.750.000
		Préstamo Subordinado	750.000
		Bonos Serie C para Fondo de Reserva	265.000.000
<b>Total Activo</b>	<b>5.565.750.000</b>	<b>Total Pasivo</b>	<b>5.565.750.000</b>

### **3.2. Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer, con información sobre las relaciones de propiedad o control directos e indirectos entre esas entidades**

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

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

Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (5.300.000.000,00 €), siendo la Cartera Preliminar, según la Sociedad Gestora, suficiente a estos efectos.

#### **3.3.1. Cesión de los Activos**

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 Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, para su suscripción por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la Ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

Dicha cesión será plena e incondicional y se realizará por la totalidad del plazo remanente hasta el total vencimiento de los Activos, objeto de la cesión, desde el momento del otorgamiento de la Escritura de Constitución.

### 3.3.2. Emisión, representación, transmisibilidad y registro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

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

- (i) Cada Certificado de Transmisión de Hipoteca representará una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan.
- (ii) Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se representarán mediante 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 Certificado de Transmisión de Hipoteca, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por Santander, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones previstos en el apartado 4.4.3) del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

- (iii) Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los Certificados de Transmisión de Hipoteca serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del Certificado de Transmisión de Hipoteca 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca, llevará un libro especial en el que anotará los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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 Certificados de Transmisión de Hipoteca, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.

### **3.3.3. Precio de venta o cesión de los Activos**

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

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

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

### **3.3.4. 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 Certificados de Transmisión Hipotecaria y 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) los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía, tanto real como personal (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y las acciones frente a terceros que se deriven de la titularidad de los Activos conforme a la normativa vigente;
- e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y
- f) todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) que sean

objeto de cesión por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, es decir, las cantidades vencidas de principal y no ingresadas al Fondo junto con las cantidades aún no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos. Asimismo, la cesión de los Activos comprenderá los intereses ordinarios y de demora que se devenguen desde la Fecha de Constitución y el resto de conceptos señalados más arriba devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.

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

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

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

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

El concurso del Cedente, de la Sociedad Gestora o de cualquier otra entidad que, en su caso, actúe como contraparte del Fondo podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley Concursal.

En este sentido, en caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado (iii) anterior y 3.7.2 de la presente Información Adicional. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no tenga derecho de uso, garantía o retención -salvo el dinero por su carácter fungible- que existieren en la masa se considerarán de dominio del Fondo, debiendo entregarse por la administración concursal al Fondo. La estructura de la operación de titulización 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 la Escritura de Constitución y en el 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, por lo que el Fondo gozaría al respecto de un derecho de separación absoluto, en los términos previstos en los artículos 239 y 240 de la Ley Concursal.

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

En virtud del artículo 16 de la Ley 5/2015, la cesión de los Préstamos al Fondo sólo podrá ser

rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el artículo 578.2.13º de la Ley Concursal, el artículo 16.4 de la Ley 5/2015 y el artículo diez de la Ley 2/1981, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

En el supuesto de que se declare el concurso del Cedente, el dinero percibido por el Cedente, en su condición de Administrador y mantenido por el mismo por cuenta del Fondo con anterioridad a la fecha de declaración del concurso de acreedores, dada su naturaleza fungible, podría quedar afecto a las resultas del concurso según interpretación doctrinal mayoritaria del artículo 239 de la Ley Concursal.

Existen, no obstante, mecanismos que atenúan el mencionado riesgo, los cuales se describen en los apartados 3.4.4 (Cuenta de Tesorería), 3.4.6 (Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos) y 3.7.1 (5) (Gestión de Cobros) de la Información Adicional.

### **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, incluyendo, si fuera necesario un cuadro del servicio financiero y una descripción de los supuestos empleados en el desarrollo del cuadro**

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresados por el Administrador en la Cuenta de Tesorería inmediatamente y, en todo caso, antes de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al día en que han sido recibidos. Por tanto, el Fondo estará recibiendo prácticamente ingresos diarios en la Cuenta de Tesorería.

El tipo de interés medio ponderado de los Préstamos seleccionados a 14 de junio de 2021, según se detalla en el apartado 2.2.2.c) d) anterior es 0,629%, siendo superior a 0,0005%, que es el tipo nominal medio ponderado de los Bonos que se han asumido hipotéticamente. Trimestralmente, en cada Fecha de Pago, se procederá al pago a los tenedores de los Bonos de los intereses devengados y al reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series conforme a las condiciones establecidas para cada una de ellas y al Orden de Prelación de Pagos que se recoge en el apartado 3.4.7.(b) de la presente Información Adicional.

#### **3.4.2. Información sobre las mejoras de crédito, con indicación de los puntos en que pueden producirse déficits importantes de liquidez y de la existencia de líneas de liquidez, así como de las provisiones previstas para cubrir los riesgos de déficit de intereses/principal**

##### **3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito**

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

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

**a) Fondo de Reserva:**

Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad e impago de los Préstamos. El Fondo de Reserva se detalla más adelante, en el apartado 3.4.2.2 de la presente Información Adicional.

**(b) La subordinación y postergación en el pago de principal e intereses entre las distintas Series de Bonos:**

La amortización de todas las Series A y B será secuencial, de manera que la amortización de una Serie no comenzará hasta que no se haya amortizado totalmente la anterior. La amortización de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva y podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

**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, con DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (265.000.000,00 €), aproximadamente un cinco por ciento (5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso.
- b) Posteriormente a su constitución, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago se detalla a continuación:
- Una vez el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago alcance el diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al dos coma cinco por ciento (2,5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (132.500.000,00 €). En la última Fecha de Pago el importe requerido de Fondo de Reserva será igual a cero;

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

- Si el Fondo de Reserva ha sido utilizado en alguna Fecha de Pago anterior y, como consecuencia de ello, se encuentre en un nivel menor al Nivel Requerido;
- Si en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo de Activos Impagados sobre el Saldo Vivo de los Activos No Impagados es superior al 1%; o
- Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo.

(ii) **Destino:**

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.7.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) siguiente.

(iii) **Rentabilidad:**

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Cuenta de Tesorería a celebrar con Santander en los términos descritos en el apartado 3.4.4. de la presente Información Adicional (es decir, sin que se puedan devengar tipos negativos mientras Santander sea el Banco de la Cuenta de Tesorería).

**3.4.3. Requisitos de retención de riesgo aplicable a la operación, cuando proceda e interés económico neto importante retenido por el originador, el patrocinador o el prestamista original**

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Titulización, el Cedente (como originador) ha comunicado a la Sociedad Gestora que retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo que no podrá ser inferior al 5%, en los términos requeridos por el Reglamento de Titulización y sus disposiciones de desarrollo. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por “de manera constante” que el interés económico neto retenido no estará sujeto a reducción del riesgo de crédito, ni a posiciones cortas ni a otros tipos de cobertura y tampoco se venderá. El Cedente se comprometerá en la Escritura de Constitución a incluir en la página web de Grupo Santander [www.santander.com](http://www.santander.com) (o la que la sustituya en el futuro) una referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto.

Sin perjuicio de lo anterior, se proporcionan a continuación en este Folleto determinados detalles sobre dicha retención. En particular:

- Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del apartado 3 del citado artículo 6, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se comprometerá en la Escritura de Constitución a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C y aquellos Bonos de la Serie B necesarios para mantener en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas.
- 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, conforme a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Titulización y sus disposiciones de desarrollo. 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.

### **3.4.4. Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.**

#### **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 SETECIENTOS CINCUENTA MIL euros (750.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

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

El Préstamo Subordinado devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será igual a la suma del mayor entre el EURIBOR (según se define a continuación) y cero por ciento (0,00%), más un margen del cero coma cincuenta y cinco por ciento (0,55%). Los intereses del Préstamo Subordinado se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la presente Información Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) de la presente Información 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.

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

El primer Período de Devengo de Intereses del Préstamo Subordinado tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago. Cada uno de los Periodos de Devengo de Intereses restantes, comprenderá 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.

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 3.4.7.(b) de la presente Información 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 3.4.7.(d) de la presente Información Adicional.

El Préstamo Subordinado podrá ser amortizado anticipadamente en las dos (2) primeras Fechas de Pago, ello siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la presente Información Adicional. A efectos aclaratorios, si el Préstamo Subordinado no ha sido

íntegramente repagado en las dos (2) primeras Fechas de Pago, a partir de la tercera Fecha de Pago (incluida), será amortizado con cargo a los Fondos Disponibles una vez que los conceptos referidos en los apartados (1.º) a (10.º) del Orden de Prelación de Pagos hayan sido satisfechos

Este Préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en el apartado 3.4.7.(b) de la presente Información Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) de la presente Información Adicional, incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

Si, antes de o en la Fecha de Desembolso, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualesquiera 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, y por tanto sería el Cedente quien asuma estos gastos.

#### **3.4.5. Indicación de cualquier parámetro de inversión para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Santander celebrarán el Contrato de Cuenta de Tesorería en virtud del cual las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería no devenguen, en ningún caso mientras Santander sea el Banco de la Cuenta de Tesorería, un tipo de interés negativo (siendo el tipo de interés inicial del 0,00%). Santander no garantizará rentabilidad alguna sobre las cantidades depositadas por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en la Cuenta de Tesorería.

En concreto, el Contrato de Cuenta de Tesorería determinará que, en la Cuenta de Tesorería, se ingresarán las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de los Activos;
- (ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en concepto distinto de pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos y cualesquiera otras cantidades que correspondan de los Activos, así como la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o en administración y posesión interina en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos e indemnizaciones y, en su caso, las derivados de los contratos de seguro de daños sobre los inmuebles hipotecados cuando los haya;
- (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva; y
- (iv) en su caso, las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería,

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

En la Fecha de Desembolso, la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo Subordinado y, a través de ella, se pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por

Santander por su importe inicial y los gastos de constitución y emisión del Fondo.

Santander no garantizará rentabilidad alguna sobre las cantidades depositadas por el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, en la Cuenta de Tesorería.

En la Fecha de Desembolso y hasta que se produzca un cambio en su remuneración, tal y como se describe en el párrafo siguiente, las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería no devengarán, en principio, ningún interés mientras Santander actúe como proveedor de la Cuenta de Tesorería. No obstante, en caso de sustitución de Santander como proveedor de la Cuenta de Tesorería, dicha Cuenta podría devengar intereses.

No obstante lo anterior, en virtud del Contrato de Cuenta de Tesorería, se podrá modificar la remuneración de la Cuenta de Tesorería, en cuyo caso el nuevo tipo será comunicado por Santander o la Sociedad Gestora a las restantes partes, garantizándose en todo caso, mientras Santander sea el Banco de la Cuenta de Tesorería, que el nuevo tipo no sea negativo.

**Criterios aplicables a Santander, en su condición de proveedor de la Cuenta de Tesorería, por parte de las Agencias de Calificación:**

En el supuesto de que, en algún momento durante la vida de la emisión de los Bonos, la calificación de Santander, o entidad sustituta en la que se abran la Cuenta de Tesorería, fuera rebajada:

- (i) por debajo de A (low) según la calificación mínima de DBRS (la “**Calificación Mínima DBRS**”), que será equivalente a la más elevada de:
  - a. si la entidad ha recibido de DBRS una calificación de obligaciones crítica (COR, por sus siglas en inglés) a largo plazo, un escalón por debajo de la COR; y
  - b. la calificación de emisor a largo plazo asignada por DBRS al proveedor de Cuentas del Fondo o, si no la hubiera, las calificaciones privadas o evaluaciones internas efectuadas por DBRS; o
- (ii) por debajo de, al menos, la calificación Baa1 para depósitos en bancos a largo plazo otorgada por Moody's;

la Sociedad Gestora deberá, tras notificar a las Agencias de Calificación, adoptar una de las opciones indicadas a continuación a fin de permitir que se mantenga un nivel de garantía adecuado respecto de los compromisos referidos a la Cuenta de Tesorería, con el objeto de que las calificaciones otorgadas a los Bonos calificados por las Agencias de Calificación no resulten negativamente afectadas:

- (i) en un plazo de sesenta (60) días naturales desde la fecha en que se produzca alguno de los hechos antes citados, obtener de una entidad:
  - a. con una Calificación Mínima DBRS de A (low), y/o
  - b. con una calificación mínima para depósitos en bancos a largo plazo según Moody's de, al menos, Baa1,

una garantía a primer requerimiento, incondicional e irrevocable, que asegure, a

requerimiento de la Sociedad Gestora, el cumplimiento puntual, por parte del titular de la cuenta, de la obligación de amortizar los importes en ella depositados, durante el tiempo que la calificación del referido titular permanezca rebajada;

- (ii) en un plazo de sesenta (60) días naturales desde la fecha en que se produzca alguno de los hechos antes citados, transferir la Cuenta de Tesorería a una entidad:
  - a. con una Calificación Mínima DBRS de A (low), y
  - b. con una calificación mínima para depósitos en bancos a largo plazo según Moody's de, al menos, Baa1.

#### **Disposiciones comunes a DBRS y Moody's al descenso de calificación**

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de Santander.

Santander, 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.

Santander 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.

#### **3.4.6. Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos.**

Santander, como Administrador, 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 las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas al día en que han sido recibidos.

#### **Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de un Deudor o del Administrador**

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

##### **a) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.**

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará, en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo, un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de Santander para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus

apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la 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, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Activos.

Asimismo, en el supuesto de que el Administrador no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado 3.7.1 de la presente Información Adicional, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente al Administrador por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros 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**

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

En el supuesto de incumplimiento del pago de principal o intereses de un Certificado de Transmisión de Hipoteca por razón del impago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la

Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas en el Real Decreto 716/2009:

- (i) Compeler al Administrador para que inste la ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Administrador podrá pedir la adjudicación a su nombre del inmueble hipotecado en pago de su crédito pasando el inmueble, a partir de ese momento, a formar parte del balance del Administrador, en cuyo caso, abonará al Fondo, en el momento de la adjudicación, el importe correspondiente al precio de remate.
- (ii) Concurrir en la ejecución que el Administrador siga contra el Deudor en igualdad de derechos con el Administrador, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquel; y participar en el producto del remate en el préstamo o crédito ejecutado. En este supuesto, el Fondo a través de la Sociedad Gestora podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito, procediendo a la venta de los inmuebles adjudicados, directamente o con el concurso del Administrador, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado.
- (iii) Si el Administrador no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Administrador quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario.
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquella y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado.

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca (al expedirse esta certificación se hará constar en el registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida), y el documento acreditativo del saldo reclamado.

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre requerimiento extrajudicial, el Cedente, en la propia 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 Cedente, pueda requerir notarialmente al Deudor de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

Los costes y provisiones de fondos correspondientes, en su caso, a los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado serán por cuenta del Fondo. En el supuesto del apartado 3.4.6.(c)(ii), los referidos costes serán también por cuenta del Fondo, pero solo hasta la adjudicación del inmueble hipotecado por parte del Administrador.

El Administrador podrá, de conformidad con el sub-apartado (11)(c) del apartado 3.7.1 de la Información Adicional, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

A estos efectos el Administrador se compromete a informar mensualmente a la Sociedad Gestora sobre las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas inferiores a 500,000€ que se hayan realizado y su importe, así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, 500.000€ o más, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, informar a la Sociedad Gestora mediante envío mensual del informe del asunto y la tasación. En estos supuestos, la Sociedad Gestora podrá en un plazo de cinco (5) días hábiles, dar instrucciones distintas a las propuestas por el Administrador o no decir nada, en cuyo caso, se entenderá aprobada, dentro siempre de la administración realizada por el mismo siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

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

El Administrador podrá actuar en relación con los Activos declarados como de Dudoso Cobro de conformidad con el sub-apartado (11)(f) del apartado 3.7.1 de la Información Adicional, pudiendo llevar a cabo su recompra por su correspondiente Saldo Vivo. El Administrador se compromete a ingresar en el Fondo el resultado de la citada recompra.

Asimismo, durante el proceso de ejecución hipotecaria, el Administrador podrá solicitar la adjudicación del inmueble correspondiente a su propio nombre, en cuyo caso, abonará al Fondo, en el momento de la adjudicación, el importe correspondiente al precio de remate.

### **3.4.7. Orden de prelación de los pagos efectuados por el emisor a los tenedores de la clase de valores en cuestión**

- (a) Origen:** Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta serán los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, correspondientes a los siguientes conceptos:
  - (i) Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final (el “**Período de Determinación**”) correspondiente a la Fecha de Pago.

- (ii) Los intereses cobrados de los Activos durante cada Período de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago (incluyendo en su caso los de demora).
  - (iii) La rentabilidad obtenida, en su caso, durante cada Período de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago por las cantidades del Fondo de Reserva así como por el resto de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
  - (iv) El Fondo de Reserva, en los términos del apartado 3.4.2 de la presente Información Adicional.
  - (v) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo, sin carácter limitativo, las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos, incluyendo las cantidades que reciban, en su caso, de los Seguros de Daños.
- (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) o en el apartado 4.4.3.(2) 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.

Cuando existan conceptos impagados, en la Fecha de Pago en la que hubiera liquidez suficiente para atender dicho concepto, y en el supuesto de poderse atender parcialmente dicho pago, el mismo se hará teniendo en cuenta la antigüedad del impago.

- 1º. Pago a la Sociedad Gestora por Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos.
- 2º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 3º. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de la Serie A, de conformidad con el orden descrito en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.
- 4º. 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 de la presente Información Adicional. Una vez amortizados los Bonos de la Serie A, este concepto se postergará tras el pago de intereses y amortización de los Bonos de la Serie B
- 5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
- 6º. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de la Serie B, una vez amortizados todos los Bonos de la Serie A, de conformidad con el orden descrito en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

- 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 de la presente Información Adicional, una vez amortizados los Bonos de la Serie A.
- 8°. Pago de los intereses devengados 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 a Santander de la comisión de administración en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
- 13°. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1º a 12º 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**”:

- Impuestos a los que tenga que hacer frente el Fondo;
- Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento (gastos distintos a los gastos de constitución y emisión);
- Gastos 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;
- 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 subyacentes a los Activos;

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

**(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 el puesto decimoprimer (12º) al puesto primero (1º) en el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado 3.4.7.(b) anterior.

**(d) Orden de Prolación de Pagos de Liquidación.**

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la fecha en la que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3 del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles para Liquidación en el siguiente Orden de Prolación de Pagos de Liquidación.

- 1 Pago a la Sociedad Gestora por los Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión y, en el supuesto de sustitución de Santander como administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos, de la comisión que sea fijada por la Sociedad Gestora a favor de la entidad sustituta.
- 2 Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 3 Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
- 4 Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
- 5 Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
- 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 comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
- 11 Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 10 del presente Orden de Prolación 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 del Documento de Registro.

#### **3.4.8. Detalles de otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los inversores**

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 Agencia de Pagos son las que se incluyen en el apartado 5.1 de la Nota de Valores.

#### **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, con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y con Código LEI 5493006QMFDDMYWIAM13.

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.
- La información consolidada correspondiente al ejercicio 2019 y 2020 está auditada, en millones de euros, y se han 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.

La siguiente tabla muestra la información consolidada de Santander correspondiente a los ejercicios 2019 y 2020 y al primer trimestre de los ejercicios 2020 y 2021:

	1T'21	1T'20	Variación		2020	2019
			Absoluta	%		
<b>Balance (millones de euros)</b>						
Activo total	1.562.879	1.540.359	22.520	1,5	1.508.250	1.522.695
Préstamos y anticipos a la clientela	939.760	935.407	4.353	0,5	916.199	942.218
Depósitos de la clientela	882.854	815.459	67.395	8,3	849.310	824.365
Recursos totales de la clientela	1.095.970	1.006.948	89.022	8,8	1.056.127	1.050.765
Patrimonio neto	92.686	106.113	(13.427)	(12,7)	91.322	110.659
Activos ponderados por riesgo	567.797	590.952	N/A	N/A	562.580	605.244

Nota: Recursos totales de la clientela incluye depósitos de la clientela, fondos de inversión, fondos de pensiones y patrimonios administrados

#### Resultados (millones de euros)

Margen de intereses	7.956	8.487	(531)	(6,3)	31.994	35.283
Margen bruto	11.390	11.809	(419)	(3,5)	44.279	49.229
Margen neto	6.272	6.220	52	0,8	23.149	25.949
Resultado antes de impuestos	3.102	1.891	1.211	64,0	(2.076)	12.543
Beneficio atribuido a la dominante	1.608	331	1.277	385,8	(8.771)	6.515

Variaciones en euros constantes:

Margen de intereses: +5,1%; Margen bruto: +7,9%; Margen neto: +15,4%; Rtdo. antes de impuestos: +97,3%; Beneficio atribuido: +998,0%

#### BPA, rentabilidad y eficiencia (%)

Beneficio atribuido por acción (euro) *	0,085	0,011	0,074	670,1	(0,538)	0,362
RoE	9,80	1,47			(9,80)	6,62
RoTE	12,16	2,04			1,95	9,31
RoA	0,62	0,18			(0,50)	0,54
RoRWA	1,67	0,45			(1,33)	1,33
Ratio de eficiencia	44,9	47,2			47,0	47,0

#### Resultados ordinarios \*\* (millones de euros)

Margen de intereses	7.956	8.487	(531)	(6,3)	31.994	35.283
Margen bruto	11.390	11.814	(424)	(3,6)	44.600	49.494
Margen neto	6.272	6.237	35	0,6	23.633	26.214
Resultado antes de impuestos	3.813	1.956	1.857	94,9	9.674	14.929

Beneficio atribuido a la dominante	2.138	377	1.761	467,1	5.081	8.252
------------------------------------	-------	-----	-------	-------	-------	-------

Variaciones en euros constantes:

Margen de intereses: +5,1%;  
 Margen bruto: +7,8%;  
 Margen neto: +15,0%;Rtdo. antes de impuestos: +132,9%; Beneficio atribuido: n.s.

	1T'21	1T'20	Variación		2020	2019
			Absoluta	%		
<b>BPA y rentabilidad ordinarios ** (%)</b>						
Beneficio ordinario atribuido por acción (euro) *	0,116	0,014	0,102	744,4	0,262	0,468
RoE ordinario	10,44	1,52			5,68	N/A
RoTE ordinario	12,96	2,11			7,44	11,79
RoA ordinario	0,65	0,18			0,40	N/A
RoRWA ordinario	1,77	0,46			1,06	1,61
<b>Solvencia ***</b>						
CET1 phased-in	12,30	11,58			12,34	11,65
Ratio de capital total phased-in	16,16	15,09			16,18	N/A
<b>Calidad crediticia</b>						
Coste del crédito ****	1,08	1,17			1,28	
Ratio de morosidad	3,20	3,25			3,21	3,32
Cobertura de morosidad	74,0	71,3			76,4	68
<b>La acción y capitalización</b>						
Número de acciones (millones)	17.341	16.618	723	4,3	17.341	16.618
Cotización (euros) *	2,897	2,126	0,771	36,3	2,538	3,730
Capitalización bursátil (millones de euros)	50.236	36.859	13.377	36,3	44.011	61.986
Recursos propios tangibles por acción (euro) *	3,84	4,03			3,79	4,36
Precio / recursos propios tangibles por acción (veces) *	0,75	0,53			0,67	0,86
<b>Otros datos</b>						
Número de accionistas	3.937.711	4.043.974	(106.263)	(2,6)	4.018.817	3.986.093
Número de empleados	190.175	194.948	(4.773)	(2,4)	191.189	196.419
Número de oficinas	10.817	11.902	(1.085)	(9,1)	11.236	11.952

Ratio	Fórmula	Relevancia de Uso
RoE (Return on equity)	Beneficio atribuido a la dominante	Esta ratio mide el rendimiento que obtienen los accionistas de los fondos invertidos en Santander y, por tanto, mide la capacidad que tiene la empresa de remunerar a sus accionistas.
	Promedio de patrimonio neto A (sin minoritarios)	
RoTE (Return on tangible equity)	Beneficio atribuido a la dominante	Es un indicador muy común que se utiliza para valorar la rentabilidad sobre el patrimonio tangible de una empresa, ya que mide el rendimiento que obtienen los accionistas sobre los fondos invertidos en el Banco, una vez deducidos los activos intangibles.
	Promedio de patrimonio neto A (sin minoritarios) - activos intangibles	
RoTE ordinario	Beneficio ordinario atribuido a la dominante	Este indicador mide la rentabilidad sobre los fondos propios tangibles de una empresa procedentes de actividades ordinarias, en las que no se tienen en cuenta los resultados que no forman parte de su negocio ordinario.
	Promedio de patrimonio neto A (sin minoritarios) - activos intangibles	
RoA (Return on assets)	Resultado consolidado	Esta métrica, de uso muy común por analistas, pretende medir la rentabilidad que se obtiene de los activos totales de Santander. Es un indicador que refleja la eficiencia en la gestión de los recursos totales de la empresa para generar beneficios durante un periodo completo.
	Promedio de activos totales	
RoRWA (Return on risk weighted assets)	Resultado consolidado	La rentabilidad ajustada al riesgo es una evolución del RoA. La diferencia es que relaciona el beneficio con los activos ponderados por riesgo que asume el grupo.
	Promedio de activos ponderados por riesgo	
RoRWA ordinario	Resultado consolidado ordinario	Relaciona el resultado consolidado ordinario (sin tener en cuenta la línea "Neto de plusvalías y saneamientos") con los activos ponderados por riesgo que asume el grupo.
	Promedio de activos ponderados por riesgo	
Ratio de Eficiencia	Costes de explotación B	Uno de los indicadores más utilizados a la hora de establecer comparaciones sobre la productividad de diferentes entidades financieras. Mide el nivel de recursos utilizados para generar los ingresos de explotación del grupo.
	Margen bruto	

Se incorpora por referencia (sin incluirse por tanto como documento adjunto al presente Folleto) el Documento de Registro Universal de Banco Santander en vigor que ha sido inscrito en el registro oficial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) con fecha 30 de marzo de 2021, y que es accesible [en este hiperenlace](#).

### 3.6. Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor

No procede.

### 3.7. Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.

#### 3.7.1. Administrador.

Santander, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 3.5 anterior, entidad Cedente de los Activos como emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obligará a ejercer la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por la Escritura de Constitución.

En caso de que Santander dejase de ser el Administrador de los Préstamos Hipotecarios, y siempre que fuese legalmente posible, la Sociedad Gestora, de acuerdo con las funciones que se le atribuyen en el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, y en calidad de Administrador y gestor de los Activos agrupados en el Fondo, pasará a ser el Administrador de los mismos, y, a tal fin, delegará en una tercera entidad para que ejerza la administración y custodia de los Préstamos

Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en la Escritura de Constitución y conforme se describen en el presente Folleto.

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

De conformidad con lo anterior, Santander, se comprometerá 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 la presente Información 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 sucinta y resumida 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 y sustitución del Administrador**

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

A estos efectos, un “**Evento de Sustitución del Administrador**” significa el acontecimiento de cualquiera de los siguientes eventos:

- (i) cualquier incumplimiento de sus obligaciones bajo la Escritura de Constitución, en la opinión razonable de la Sociedad Gestora, y en particular, la obligación de transferir al Fondo las cantidades recibidas de los Deudores dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su recepción (excepto si el incumplimiento es debido a fuerza mayor); y
- (ii) en caso de liquidación, intervención por el Banco de España, o rebaja de la calificación crediticia del Administrador, o si éste incurre en un Evento de Insolvencia o se encontrase en un proceso de reestructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015.

En caso de un Evento de Sustitución del Administrador, la Sociedad Gestora podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones:

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

En caso de Evento de Insolvencia respecto del Administrador, la actuación (i) anterior será la única posible. De acuerdo con la Ley Concursal, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá un derecho de separación con respecto de los Activos cedidos, de conformidad con los artículos 239 y 240 de la citada Ley Concursal. Este derecho de separación no se extenderá necesariamente al dinero recibido por el Cedente, en su calidad de Administrador, y conservado por este último en nombre del Fondo antes de su depósito en la cuenta del Fondo, ya que, dado su naturaleza fungible, podría estar sujeto al resultado del concurso según la interpretación mayoritaria del artículo 239 de la Ley Concursal.

La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Administrador saliente (esto es, Banco Santander, S.A.) 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.

No obstante todo lo anterior, será la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, a quien corresponderá la decisión definitiva sobre la designación del Administrador sustituto y sobre cualquiera de las actuaciones anteriormente mencionadas.

Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador saliente y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.

Si se produjera un supuesto de sustitución del Administrador, el Administrador adopta los compromisos siguientes con la Sociedad Gestora:

- (i) Poner a disposición, a petición de la Sociedad Gestora, un registro de los datos personales de los Deudores necesario para expedirles órdenes de cobro o para entregarles la notificación mencionada a continuación (el “**Registro de Datos Personales**” o “**RDP**”).

La comunicación y utilización de los referidos datos se limitará y estará, en todo caso, sujeta al cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales o ley que la reemplace, modifique o ejecute (la “**Ley de Protección de Datos**”), y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que

se deroga la Directiva 95/46/CE (el “**Reglamento General de Protección de Datos**”).

- (ii) A petición de la Sociedad Gestora, depositar el RPD ante notario público con el fin de que la Sociedad Gestora pueda efectuar búsquedas o utilizarlo a cada momento si lo necesitara en relación con las funciones de administración de los Préstamos.
- (iii) Prestar todo el apoyo razonable a la Sociedad Gestora en el proceso de sustitución y, en su caso, notificar a los Deudores.
- (iv) En cuanto sea razonablemente viable, entregar y poner a disposición de la Sociedad Gestora (o de la persona por esta designada) los archivos que el Cedente (si difiere del Administrador) le hubiera entregado, copias de todos los registros (incluyéndose, a título de ejemplo, registros informáticos y libros registro), correspondencia, y cuantos documentos obren en su poder o se hallen bajo su control referentes a los Activos pertinentes cedidos al Fondo y a cualesquiera sumas y otros activos, si los hubiera, que el Administrador mantenga en nombre de la Sociedad Gestora;
- (v) Llevar a cabo cuantas acciones y formalizar los contratos que la participación del Administrador haga necesarios a fin de transferir eficazmente las funciones al nuevo Administrador.

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 autorizado por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera delegado la Administración en un tercero, (iii) el Administrador saliente hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la delegación en un tercero pudieran causarle, siendo además cualquier coste adicional 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 y a los titulares de los Bonos a través de la correspondiente información relevante.

**(2) Responsabilidad del Administrador en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.**

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

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

**(3) Responsabilidad del Administrador en la gestión de cobros.**

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

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

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

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

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

**(5) Gestión de cobros.**

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

**(6) Fijación del tipo de interés.**

En los Préstamos sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.

**(7) Anticipo de fondos.**

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

**(8) Pólizas de Seguros.**

Santander, como Administrador, en el caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros, de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las mencionadas pólizas de seguros.

**(9) Información.**

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

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

**(10) Subrogación del Deudor de los Activos.**

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 de la presente Información 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.

Además, los Deudores podrán instar al Administrador la subrogación en los Préstamos Hipotecarios al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirá la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente.

**(11) Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos**

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones, sin su consentimiento previo, en los términos y condiciones que se describen en los sub-apartados (a), (b), (c), (d) y (e) posteriores.

Las facultades de renegociación reconocidas al Administrador en el presente apartado se encuentran sujetas a los siguientes límites:

- (i) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo.

- (ii) No se podrá modificar (salvo en los casos del apartado (a) siguiente o, en caso de que estos no sean de aplicación, en los términos dispuestos en el apartado (e) posterior) la periodicidad de los pagos de las cuotas del Préstamo.
- (iii) El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Préstamo, renunciar sobre éstos, condonar los Préstamos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Préstamos, sin perjuicio de que proceda a atender a otras peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase y sin perjuicio de lo establecido en el apartado c) siguiente.

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.

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

**(a) Otorgamiento de Moratorias Legislativas o Moratorias Sectoriales**

No tendrán la consideración de incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones frente al Fondo: (i) el otorgamiento de una Moratoria Legal a Deudores que sean considerados “vulnerables” a los efectos del artículo 16 del RDL 11/2020 y del RDL 8/2020; o (ii) el otorgamiento de una Moratoria Sectorial conforme a las políticas y procedimientos que haya establecido a estos efectos.

**(b) Aplicación de las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas**

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

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

**(c) Daciones en pago**

El Administrador podrá, de conformidad con la Política de Reclamación y Recobros descrita en el apartado 2.2.7 de la presente Información Adicional, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Administrador se compromete a informar mensualmente a la Sociedad Gestora sobre las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas inferiores a 500,000€ que se hayan realizado y su importe, así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, 500.000€ o más, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, informar a la Sociedad Gestora mediante envío mensual del informe del asunto y la tasación. En estos supuestos, la Sociedad Gestora podrá, en un plazo de cinco (5) días hábiles, dar instrucciones distintas a las propuestas por el Administrador o no decir nada, en cuyo caso, se entenderá aprobada, dentro siempre de la administración realizada por el mismo siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

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

**(d) Renegociaciones del tipo de interés**

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

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

- (i) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.
- (ii) 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.
- (iii) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo de un uno por ciento (1%).
- (iv) Para novar un Préstamo de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos, aplicándose la diferencia entre éste y el tipo medio ponderado de los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no

podrá ser inferior a un 80% de la anterior diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Saldo Vivo máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del 5% del Saldo Vivo de los Préstamos a Fecha de Constitución del Fondo.

**(e) Prórrogas del plazo de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios**

La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo Hipotecario concreto se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- (i) El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo.
- (ii) Que, en todo caso, se mantenga o se reduzca el plazo entre las cuotas de amortización del principal del Préstamo y manteniendo el mismo sistema de amortización.
- (iii) Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, la Fecha de Vencimiento Final.

**(f) Facultades y actuaciones en relación con los Activos de Dudoso Cobro**

En el supuesto de que alguno de los Activos haya devenido Activo de Dudoso Cobro (aquellos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de ciento ochenta (180) días de retraso en el pago de débitos vencidos), el Cedente podrá (sin que ello suponga una obligación) proceder a recomprarlo por su correspondiente Saldo Vivo. El Administrador se compromete a ingresar en el Fondo el resultado de la citada recompra.

La actuación anterior no implica que Santander conceda ninguna garantía al Fondo ni que asegure el buen fin de la operación. Asimismo, no implica en ningún caso que la Sociedad Gestora lleve a cabo una gestión activa de los elementos patrimoniales del activo del Fondo.

**(12) Consecuencias del incumplimiento de los límites y facultades del Administrador para la renegociación de Préstamos Hipotecarios**

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el sub-apartado (11) anterior en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 de la Información Adicional (y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el Administrador por dicha circunstancia), no suponiendo ello que el Administrador garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento del Administrador. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Administrador originen deben ser soportados por éste y no podrán repercutirse al Fondo.

**(13) Deberes del Administrador en relación con las recuperaciones**

En caso de incumplimiento por parte de los Deudores, el Administrador deberá actuar con el mismo grado de pericia y atención que ejercita con respecto a préstamos hipotecarios similares a los Activos que el Administrador administra para sí mismo, de conformidad con la política de reclamación y recobros establecida en el sub- apartado 2 del apartado 2.2.7 de la Información Adicional y con sujeción, en todo caso, a lo establecido en el apartado 3.4.6 de la Información Adicional, que prevalecerá en todo caso sobre las políticas y procedimientos descritos en el sub- apartado 2 del apartado 2.2.7.

**(14) Comisión por la prestación de servicios.**

Se devengará a favor del Administrador una comisión fija por su labor de administración de los Activos de SEIS MIL EUROS (6.000 €) trimestrales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, en cada Fecha de Pago. Si el Administrador fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Administrador, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer (1º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la presente Información Adicional o, llegado el caso, en el lugar el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.7.(d) anterior.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b), las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento.

Por otra parte, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que razonablemente haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la presente Información Adicional sobre Orden de Prelación de Pagos.

**(15) Compensación**

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

**(16) Subcontratación**

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

**(17) Notificaciones.**

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

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión de los Préstamos a los respectivos Deudores salvo que sea requerido por ley (como en el caso, sin carácter limitativo, de los otorgados en las Comunidades Autónomas de Valencia, Castilla La-Mancha y Andalucía). A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos mediante la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Santander continuará administrando los Activos.

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

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Administrador deberá notificar en todo caso (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Administrador. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.

Asimismo, en caso de concurso, de liquidación, de sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Administrador o si el Administrador se encontrase en un proceso de restructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015, la Sociedad Gestora deberá requerir al Administrador para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería, abierta a nombre del Fondo.

Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime justificado, en atención a la defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos, podrá requerir al Administrador que realice esa notificación, quien lo deberá realizar en un plazo de quince (15) Días Hábiles.

No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese realizado su obligación de notificación a los Deudores prevista en los párrafos anteriores y, en su caso, a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que deberá efectuar la notificación a los Deudores y, en su caso, a las compañías aseguradoras.

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

El Cedente otorgará, en virtud de la Escritura, poder incondicional e irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión de los Préstamos a los Deudores.

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

### **3.7.2. Sociedad Gestora**

#### **(1) Funciones de la Sociedad Gestora**

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración.

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los financiadores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

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

- (i) Abrir, en nombre del Fondo, la Cuenta de Tesorería, inicialmente con Santander, 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.

- (ii) 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 delegación de la administración en un tercero 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 Activo y con las condiciones de los distintos contratos.
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados.
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos.
- (viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de los Bonos.
- (ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en la presente Información Adicional, en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Cuenta de Tesorería y que se describen en el apartado 3.4.4 de la presente Información Adicional.
- (x) Proporcionar a los titulares de los Bonos, la CNMV, ESMA y las Agencias de Calificación, la información y las notificaciones requeridas por las disposiciones legales aplicables y, en particular, las especificadas en el presente Folleto.

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

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015.

De conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se ha

adherido al Código General de Conducta del Grupo Santander que puede revisarse en su página web:

<http://www.santander.com/csgs/Satellite/CFWCSancomQP01/es ES/Corporativo/Accionista s-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html>.

## **(2) Sustitución de la Sociedad Gestora**

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

- (i) La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese, lo que deberá ser verificado previamente por la Sociedad Gestora. 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. La Sociedad Gestora deberá informar inmediatamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través de la correspondiente información relevante de su intención de proceder a la sustitución de la gestión del 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 de forma inmediata por la Sociedad Gestora a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través de la correspondiente información relevante. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso de acreedores, o fuera revocada su autorización, de conformidad con el artículo 33 y 27, respectivamente, de la Ley 5/2015, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido los citados cuatro (4) meses, 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(4) 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 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 la presente Información Adicional, correspondan a la Sociedad Gestora. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora cuantos documentos y registros contables e informáticos relativos al Fondo obren en su poder.

### **(3) 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,
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con lo previsto en Orden de Prelación de Pagos descritos en el apartado 3.4.7(b) de la presente Información Adicional, a una comisión periódica de gestión, 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.

### **3.8. Nombre y dirección y una breve descripción de cualquier contraparte de permutas y cualquier proveedor de otras formas importantes de mejoras crediticias o de liquidez y de los bancos en los cuales se mantienen las cuentas principales relativas a la operación**

Santander es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación. Una breve descripción de Santander se incluye en el apartado 3.5 de la presente Información Adicional

#### **a) Contrato de Cuenta de Tesorería.**

La Cuenta de Tesorería será abierta inicialmente con Santander. Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 de la presente Información Adicional.

#### **b) Contrato de Préstamo Subordinado.**

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3 de la presente Información Adicional.

## **4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN**

### **4.1. Indicación en el folleto de si el emisor tiene la obligación o la intención de proporcionar información post-emisión relativa a los valores que se admitirán a cotización y sobre los resultados de la garantía real subyacente**

El Emisor proporcionará la información post-emisión que se establece en los siguientes apartados.

#### **4.1.1. Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión. Información anual y trimestral**

El informe anual mencionado en el apartado 1 del artículo 35 de la Ley 5/2015 que contiene, entre otros, las cuentas anuales (balance, cuenta de resultados e informe de gestión) e informe de auditoría, será remitido a la CNMV en los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

Adicionalmente, el informe trimestral mencionado en el apartado 3 del artículo 35 de la Ley 5/2015, será remitido a la CNMV para su incorporación al registro correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a la finalización del trimestre natural.

#### **4.1.2. Notificaciones ordinarias periódicas**

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

##### **(a) Información relativa a los Bonos**

Mientras haya Bonos en circulación, con una antelación mínima de dos (2) Días Hábiles a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:

- (i) el Tipo de Interés resultante de los Bonos para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses.
- (ii) los intereses resultantes de los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso.
- (iii) la amortización del principal de los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso.
- (iv) las tasas medias de amortización anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en cuestión;
- (v) la vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada; y
- (vi) el Saldo Vivo de Principal de los Bonos (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago), expresado por Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Vivo Principal de los Bonos expresado por Bono representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Las notificaciones que se especifican en este apartado se efectuarán al menos dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago.

#### **(b) Información relativa a los activos subyacentes y al Fondo**

En relación con los Activos, tras una Fecha de Pago, la siguiente información será publicada en la página web de la Sociedad Gestora:

- (i) Saldo Vivo.
- (ii) Intereses y principal de las cuotas en mora.
- (iii) Saldo Vivo de los Activos Impagados.
- (iv) Informe sobre el origen y la posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en este apartado se efectuarán mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, mediante su publicación como información relevante en la CNMV, y se presentarán en cualquier caso a CNMV, IBERCLEAR y AIAF. 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). Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general.

#### **4.1.3. Información prevista en el Reglamento de Titulización**

Los requisitos de transparencia del artículo 7 del Reglamento de Titulización son de aplicación con respecto al Fondo. En consecuencia, de conformidad con las obligaciones previstas en el artículo 7 (2) del Reglamento de Titulización, el Cedente (como entidad originadora) y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (este último, como vehículo especializado de titulización o SSPE) designarán, de entre ellas, una entidad para que presente la información contenida en los puntos (a), (b), (d), (e), (f) y (g) del artículo 7(1) a un registro de operaciones de titulización según el Reglamento de Titulización.

En particular, el Cedente será designado, en virtud de la Escritura de Constitución, como “**Entidad Informadora**” a los efectos del artículo 7.2 del Reglamento de Titulización y será responsable de la observancia del artículo 7. La Entidad Informadora, directamente por delegación en cualquier otro agente en su nombre, deberá:

- (i) publicar un informe trimestral de inversores respecto de cada Periodo de Devengo de Intereses, tal y como lo exige el artículo 7(1)(e) del Reglamento de Titulización, mediante los modelos estandarizados de información (los “**Modelos Estandarizados de Información**”) adoptados de conformidad con el Reglamento Delegado (UE) 2020/1224 de la Comisión, de 16 de octubre de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación que especifican la información y los detalles sobre las titulaciones que deben comunicar la originadora, la patrocinadora y el SSPE (el “**Reglamento Delegado 2020/1224**”), a más tardar en el plazo de un (1) mes desde la Fecha de Pago correspondiente; y

- (ii) publicar trimestralmente cierta información, préstamo por préstamo, en relación con los Activos respecto de cada Periodo de Devengo de Intereses, según lo previsto y de acuerdo con el artículo 7(1)(a) del Reglamento de Titulización, que se facilitará según los Modelos Estandarizados de Información, a más tardar en el plazo de un (1) mes desde la Fecha de Pago correspondiente y simultáneamente con el informe a que se hace referencia en el apartado (i) inmediatamente anterior;
- (iii) publicar, de conformidad con el artículo 7(1)(f) del Reglamento de Titulización, sin demora, cualquier información privilegiada que deba hacerse pública de conformidad con el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el abuso de mercado;
- (iv) publicar sin demora cualquier acontecimiento significativo, incluyendo cualquier acontecimiento significativo de los descritos en el artículo 7(1)(g) del Reglamento de Titulización; y
- (v) poner a disposición, de conformidad con el artículo 7(1)(b) del Reglamento de Titulización, en todo caso dentro de los quince (15) días desde la Fecha de Constitución, copias de los Documentos de la Operación y del Folleto.

La Entidad Informadora, directamente por delegación en cualquier otro agente en su nombre, publicará o pondrá a disposición de los tenedores de los Bonos, de las autoridades competentes a que se hace referencia en el artículo 29 del Reglamento de Titulización y, a su requerimiento, de potenciales inversores, los informes y la información a que se hace referencia en los apartados (i) a (v) (inclusive) anteriores, a través del sitio web externo facilitado por EDW, como registro de titulaciones oficial inscrito en el registro de repositorios de ESMA con arreglo al artículo 10 del Reglamento de Titulización y designado por la Entidad Informadora para la operación de titulización descrita en el presente Folleto (el “**Registro SR**”).

Los informes trimestrales de inversores incluirán, de conformidad con el artículo 7(1), subapartado (e)(iii) del Reglamento de Titulización, información sobre la retención de riesgos, incluyendo la información sobre cuál de las modalidades previsto en el artículo 6(3) se ha aplicado, de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Titulización.

El Cedente puede también renunciar a su nombramiento como Entidad Informadora, notificándolo previamente a la Sociedad Gestora. No obstante, lo anterior, dicha renuncia no tendrá efectos hasta que se haya designado a una nueva entidad para sustituirla de conformidad con el artículo 7.2 del Reglamento de Titulización. Cualquier incumplimiento por el Cedente de tales obligaciones puede causar que la operación no cumpla con el Reglamento de Titulización.

El incumplimiento de las obligaciones de transparencia con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Titulización puede dar lugar a la imposición de sanciones pecuniarias al Fondo (o, en su caso, a la Sociedad Gestora) o al Cedente (en calidad de entidad originadora) con arreglo al artículo 32 del Reglamento de Titulización. Si el Fondo (o, en su caso, la Sociedad Gestora) son objeto de tales sanciones pecuniarias, ello puede afectar negativamente a la capacidad del Fondo de cumplir sus obligaciones con arreglo a los Bonos y de cualquier tipo de sanciones pecuniarias que se impongan al Cedente (como originadora) pueden afectar gravemente a la capacidad del Cedente para cumplir sus obligaciones con arreglo a Documentos de la Operación y puede tener

un efecto negativo sobre el precio y la liquidez de los Bonos en el mercado secundario.

Todo posible inversor está obligado a evaluar y determinar la suficiencia de la información descrita anteriormente con el fin de cumplir con el artículo 5 del Reglamento de Titulización y ni Santander (en su calidad de Entidad Informadora, Cedente y Administrador) ni la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizan manifestación alguna de que la información descrita anteriormente sea suficiente en todas las circunstancias a tal efecto.

#### **4.1.4. Notificaciones extraordinarias distintas de las obligaciones establecidas en el apartado 1.(f) o 1.(g) del artículo 7 del Reglamento de Titulización**

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el apartado 1.(f) o 1.(g) del artículo 7 del Reglamento de Titulización, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencias de Calificación, de toda información relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la 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. del Documento de Registro.

Asimismo, con carácter previo a la Fecha de Desembolso, la Sociedad Gestora informará a la CNMV del tipo de interés aplicable para el Primer Período de Devengo, mediante el envío de la Escritura de Constitución que lo recogerá, tal y como establece el apartado 3.1 de la Información Adicional.

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

Dichas notificaciones extraordinarias, salvo la del tipo de interés del Primer Período de Devengo, se efectuarán mediante su publicación como información relevante en la CNMV, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Titulización. 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).

#### **4.1.5. Otra información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.**

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2016, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento.

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

#### **4.1.6. Otra información a las Agencias de Calificación**

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

#### **4.1.7. Información a facilitar por Santander a la Sociedad Gestora.**

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

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

**D. Iñaki Reyero Arregui, 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 8 de julio de 2021.**

## DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

**“Activos”**: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo, a través de la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y su suscripción por el Fondo.

**“Activos de Dudoso Cobro”**: Significa aquellos Activos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de ciento ochenta (180) días de retraso en el pago de débitos vencidos.

**“Activos Impagados”**: Significa los Activos (i) que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos o (ii) aquellos que el Administrador, de conformidad con sus políticas de gestión de préstamos, considera que es improbable que el Deudor correspondiente pague las cuotas de los Activos en sus correspondientes fechas de vencimiento.

**“Activos No Impagados”**: Significa los Activos no clasificados como Activos Impagados.

**“Administrador”**: Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

**“Agencias de Calificación”**: Significa, conjuntamente, DBRS y Moody's.

**“Agente de Pagos”**: Significa Banco Santander, S.A., salvo que se produzca la sustitución del mismo, en cuyo caso, será la entidad sustituta.

**“AIAF” o “Mercado 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 del Documento de Registro.

**“Banco Santander” o “Santander”**: Significa Banco Santander, S.A.

**“Banesto”**: Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander con fecha 30 de abril de 2013.

**“Bonos”**: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

**“Cantidad Devengada para Amortización”**: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Impagados 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.

“**Calificación de DBRS**”: Significa la calificación pública asignada por DBRS o, en caso de no existir, la calificación privada o las valoraciones internas realizadas por DBRS.

“**Cartera Preliminar**” Significa la cartera de Préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución, formada por 43.360 Préstamos cuyo Saldo Vivo de vencer, a 14 de junio de 2021, ascendía a 5.548.084.799,23 € habiendo pues suficiente cartera para emitir los Bonos de las Series A y B.

“**Cedente**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.2 de la Información Adicional.

“**CET**”: Significa "*Central European Time*".

“**Circular 4/2004**”: Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

“**Circular 6/2008**”: Significa la Circular del Banco de España 6/2008, de 26 de noviembre, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

“**Circular 2/2016**”: Significa la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 20 de abril, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

“**CNMV**”: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Agencia de Pagos**”: Significa el contrato de 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.

“**Contrato de Préstamo Subordinado**”: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS CINCUENTA MIL euros (750.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y 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 Cuenta de Tesorería**”: Significa el contrato de apertura de cuenta corriente a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander, en virtud del cual la Sociedad Gestora, abre en Santander, a nombre el Fondo la Cuenta de Tesorería.

“**Contrato de Dirección y Suscripción**”: Significa el contrato de dirección y suscripción de los Bonos entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y (ii) Santander, como Entidad Suscriptora de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C.

“**Cuenta de Tesorería**”: Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Cuenta de Tesorería.

“**DBRS**”: Significa DBRS Ratings GmbH, Sucursal España.

“**Deudores**”: Significa los particulares (clientes y empleados), residentes en España, a los que Santander ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

“**Día Hábil**”: Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

“**División de Banca Comercial de Santander**”: Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

“**Documento de Registro**”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo 9 del Reglamento Delegado de Folletos con fecha 8 de julio de 2021.

“**Documentos de la Operación**”: Significa la Escritura de Constitución, el Contrato de Cuenta de Tesorería, el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Préstamo Subordinado y el Contrato de Dirección y Suscripción.

“**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 RMBS SANTANDER 7, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

“**Evento de Cambio Fiscal**”: Significa todo supuesto posterior a la Fecha de Constitución derivado de cambios en la correspondiente legislación tributaria y en las disposiciones de contabilidad y/o su regulación (o en la interpretación oficial que las autoridades hagan de dicha legislación tributaria y disposiciones de contabilidad y/o su regulación) como consecuencia del cual el Fondo se vea obligado en cualquier momento por ley a deducir o retener, respecto de cualquier pago con arreglo a cualquiera de los Bonos, impuestos, tasas, gravámenes o cargas gubernamentales presentes o futuros, con independencia de su naturaleza, que se impongan con arreglo a un sistema jurídico aplicable o en cualquier país con jurisdicción competente, o por cuenta de una subdivisión política o un organismo público de dichos países autorizado para recaudar impuestos, que afecte materialmente la asignación de beneficios entre las partes de la transacción.

“**Evento de Clean-Up**” Significa la situación en la que el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución.

“**Evento de Insolvencia**”: significa, con respecto a cualquier entidad, una declaración de concurso de la misma.

**“Fecha de Constitución”**: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 12 de julio de 2021.

**“Fecha de Desembolso”**: Significa el 14 de julio de 2021.

**“Fecha de Vencimiento Final”**: Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar, esto es, el 4 de diciembre de 2063 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

**“Fecha de Vencimiento Legal”**: Significa el 18 de febrero de 2067 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

**“Fechas de Determinación”**: Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y en las que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional.

**“Fechas de Pago”**: Significa los días 18 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

**“Folleto”**: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, la Información Adicional y el documento conteniendo las definiciones.

**“Fondo” o “Emisor”**: Significa RMBS SANTANDER 7, Fondo de Titulización.

**“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 de la Información Adicional.

**“Fondos Disponibles”**: Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.7.a) de la Información Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.7.b) de la Información 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.(4) del Documento de Registro.

**“Gastos Ordinarios”**: Significa los siguientes gastos ordinarios del Fondo:

- Impuestos a los que tenga que hacer frente el Fondo;
- Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos;

- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento (gastos distintos a los gastos de constitución y emisión);
- Gastos 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;
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

**“Gastos Extraordinarios”:** Significa los siguientes gastos extraordinarios del Fondo:

- 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 subyacentes a los Activos;
- En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.
- Los gastos derivados de la liquidación del Fondo.

**“Iberclear”:** Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

**“I.V.A.”:** Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

**“Ley 2/1981”:** Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

**“Ley 37/1992”:** Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**“Ley 1/2013”:** Significa la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**“Ley 10/2014”:** Significa la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

**“Ley 27/2014”:** Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

**“Ley 5/2015”:** Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

**“Ley 11/2015”:** Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

**“Ley 25/2015”:** Significa Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

**“Ley Concursal”**: Significa el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

**“Ley de Enjuiciamiento Civil”**: Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

**“Ley de Protección de Datos”** significa la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales o ley que la reemplace, modifique o ejecute.

**“Liquidación Anticipada”**: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad a 18 de febrero de 2067 y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

**“LTV”**: significa el ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe del principal pendiente de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a una fecha y el valor de tasación original de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a esa misma fecha.

**“Información Adicional”**: Significa la información adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborado conforme al Anexo 19 del Reglamento Delegado de Folletos.

**“Modelos Estandarizados de Información”**: significa los modelos estandarizados de información adoptados de conformidad con el Reglamento Delegado 2020/1224.

**“Momento de Fijación de Tipo”**: Significa el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

**“Moody’s”**: Significa Moody's Investors Service España S.A.

**“Moratoria Legal”**: Significa la suspensión temporal de cualesquiera obligaciones contractuales relativas a un préstamo o crédito hipotecario de conformidad con el RDL 8/2020 y el RDL 3/2021.

**“Moratoria Sectorial”**: Significa la moratoria promovida por la Asociación Española de Banca (AEB) para personas vulnerables, adicional a la Moratoria Legal.

**“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 de la Información 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 15 del Reglamento Delegado del Folletos.

**“Opción de Compra por un Evento de Cambio Fiscal”** significa el derecho de recompra sobre todos los Activos pendientes de pago en caso de ocurrencia de un Evento de Cambio Fiscal.

**“Opción de Compra por un Evento de Clean-Up”** significa el derecho de recompra sobre todos los Activos pendientes de pago en caso de ocurrencia de un **Evento de Clean-Up**.

**“Orden de Prelación de Pagos”:** Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago.

**“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”:** Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la fecha de liquidación del Fondo.

**“Orden ECO/805/2003”:** Significa la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

**“Parte Ordinaria”:** Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del 0,55%, calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

**“Parte Extraordinaria”:** Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario de los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

**“Período de Suscripción”:** Significa el 14 de julio de 2021, entre las nueve (10:00) horas de la mañana y las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.

**“Períodos de Determinación”:** Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.

**“Períodos de Devengo de Interés”:** Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (14 de julio de 2021) y la primera Fecha de Pago (18 de noviembre de 2021).

**“Préstamos” o “Préstamos Hipotecarios”:** Significa los préstamos con garantía hipotecaria, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo, concedidos por Banco Santander, Banesto o Popular a personas físicas (clientes y empleados), residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, o para otras financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria.

**“Popular”:** Significa Banco Popular Español, S.A, que fue absorbido por Santander con fecha 20 de septiembre de 2018.

**“Real Decreto 634/2015”:** Significa el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

**“Real Decreto 1310/2005”:** Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de

valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

**“Real Decreto 1065/2007”**: Significa el Real Decreto Legislativo 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

**“Real Decreto 1514/2007”**: Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

**“Real Decreto 716/2009”**: Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

**“Real Decreto 878/2015”**: Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en mercado secundario oficial.

**“Real Decreto Legislativo 1/1993”**: Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

**“Real Decreto Legislativo 4/2015”**: Significa el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

**“RDL 3/2021”**: Significa el Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero, por el que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico.

**“RDL 8/2020”**: Significa el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

**“RDL 11/2020”**: Significa el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

**“Reglamento de Folletos”**: Significa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

**“Reglamento Delegado de Folletos”**: Significa el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.o 809/2004 de la Comisión.

**“Reglamento Delegado 2020/1224”**: Significa el Reglamento Delegado (UE) 2020/1224 de la Comisión, de 16 de octubre de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación que especifican la información y los detalles sobre las titulaciones que deben comunicar la originadora, la patrocinadora y el SSPE.

**“Reglamento PRIIPS”**: Significa el Reglamento (UE) no 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014 sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y los productos de inversión basados en seguros.

**“Reglamento General de Protección de Datos”** significa el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

**“Reglamento de Titulización”**: Significa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) n.o 1060/2009 y (UE) n.o 648/2012.

**“Registro de Datos Personales”** o **“RDP”** significa el registro de los datos personales de los Deudores necesario para expedirles órdenes de cobro o para entregarles la correspondiente notificación de la cesión.

**“Registro SR”**: Significa EDW, como registro de titulaciones oficial inscrito en el registro de repositorios de ESMA con arreglo al artículo 10 del Reglamento de Titulización y designado por la Entidad Informadora para la operación de titulización descrita en el presente Folleto.

**“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”**: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

**“Saldo de Principal Pendiente de la Serie”**: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

**“Saldo Vivo de los Activos”** o **“Saldo Vivo”**: Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.

**“Saldo Vivo de los Activos No Impagados”**: Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Impagados.

**“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 4.770.000.000 €, está constituida por 47.700 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

**“Serie B”**: Significa la Serie con un importe nominal total de 530.000.000 €, está constituida por 5.300 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

**“Serie C”**: Significa la Serie con un importe nominal total de 265.000.000 €, está constituida por 2.650 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

**“Series”**: Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

**“Sociedad Gestora”**: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. o la entidad que le sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

“**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 4.8.1 de la Nota de Valores y concordantes.

“**Tipo de Interés de Referencia**”: Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

“**Tipo de Pantalla**”: Significa el tipo de oferta interbancario de la Eurozona (EURIBOR) para depósitos a tres (3) meses que aparezca en la pantalla REUTERS, página EURIBOR01 a o hacia las 11.00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente.