



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

**ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE
TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7”,
CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS
DE TITULIZACIÓN. -----**

NÚMERO TRES MIL DOSCIENTOS UNO. -----

En Madrid, mi residencia a veintidós de julio de dos mil
once. -----

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

----- COMPARECEN: -----

DON IGNACIO ORTEGA GAVARA, mayor de edad,
casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Boadilla
del Monte (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, 28660, y provisto de
Documento Nacional de Identidad y Número de Identificación
Fiscal (DNI y NIF) número 803030-P. -----

Y DON PABLO ROIG GARCIA-BERNALT, mayor de edad,
casado, empleado de banca, con domicilio profesional en Boadilla
del Monte (Madrid), Ciudad del Grupo Santander, Edificio Encinar,
planta baja, 28660 y provisto de Documento Nacional de

Identidad y Número de Identificación Fiscal (DNI y NIF) número 34.082.506-W. -----

----- INTERVIENEN: -----

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



1960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de abril de 1999.

Fue modificada nuevamente su denominación por la que actualmente tiene de “**BANCO SANTANDER, S.A.**”, en virtud de escritura de fecha 1 de Agosto de 2007, otorgada ante el Notario de Santander, Don José-María de Prada Díez, bajo el número 2.033 de orden de su protocolo; que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, Libro 0, Folio 208, Hoja número S-1960, inscripción 1539^a, de fecha 13 de Agosto de 2007. -----

Actúa como apoderado, y se encuentra facultado para este acto, en virtud de acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reuniones de fecha **9 de mayo de 2011** y **18 de julio de 2011**, elevados a público, mediante escrituras de fecha **9 de mayo de 2011**, ante el Notario de **Boadilla del Monte (Madrid)**, **Don Rafael Martínez Díe**, bajo el número **2.139** de su protocolo; y **19 de julio de 2011**, otorgada ante el Notario de **Boadilla del Monte (Madrid)**, **Don Gonzalo Sauca Polanco**, bajo el número **2.547** de orden de su protocolo. Copias autorizadas de dichas escrituras, cuya vigencia me asegura, se me exhiben, considerando yo, el Notario, suficientes las

facultades conferidas para los actos formalizados en la presente, **y quedan incorporadas a esta matriz** como **Anexo I.** -----

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

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de Junio de 1.998, y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir el 20 de Julio de 1.998, con el número 3.070 de su



protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el dieciséis de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

Fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, en virtud de escritura otorgada ante el citado Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, el 8 de Marzo de 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. -----

Y por último, mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2.004, otorgada ante el repetido Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, bajo el número 1.902 de orden de su protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene. -----

Actúa como Director General y miembro del Consejo de

Administración y se encuentra facultado para este acto en virtud de acuerdos del citado Consejo de Administración de **25 de abril de 2011** y **13 de julio de 2011**, según resulta de certificaciones expedidas por Doña María-José Olmedilla González, como Secretario no consejera de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José-Antonio Álvarez Álvarez, que se me exhiben, con sus firmas legitimadas notarialmente por mí, y que se **incorporan a esta matriz** como **Anexo II** y **Anexo II bis**. -----

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

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

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

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

I.- Que Santander es una entidad de crédito que desea titularizar determinados derechos de crédito que figuran en su cartera, relacionados en un soporte informático unido a esta



matriz, como **Anexo III**, y que se describen en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución (en adelante, los “**Activos**”) y que se derivan de préstamos hipotecarios concedidos por Santander a particulares con domicilio en España (en adelante, los “**Deudores**”) con el objeto de de financiar la adquisición de vivienda terminada o la subrogación por personas físicas en financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España. -----

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia autorizada de la escritura de elevación a público de los Acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, en sesiones celebradas con fecha **9 de mayo de 2011** y **18 de julio de 2011**, relativos a la cesión de los Activos, otorgadas los días **9 de mayo de 2011**, ante el Notario de **Boadilla del Monte (Madrid)**, **Don Rafael Martínez Díe**, bajo el número **2.139** de su protocolo; y **19 de julio de 2011**, ante el Notario de **Boadilla del Monte (Madrid)**, **Don Gonzalo Sauca Polanco**, bajo el número **2.547** de orden de su protocolo. -----

II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización de Activos y, en consecuencia, para

ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en el Real Decreto 926/1998, regulador de los Fondos de Titulización de Activos y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización (en adelante, “**Real Decreto 926/1998**”). -----

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización de Activos con la denominación de “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7” (en adelante, también el “**Fondo**”). -----

IV. Que la Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo, procederá a adquirir los Activos cedidos por Santander que integrarán el activo del Fondo. Asimismo, en nombre y representación del Fondo, la Sociedad Gestora procederá a emitir los 2bonos de titulización (en adelante, los “**Bonos**”) que integrarán el pasivo del Fondo. -----

Se adjunta como **Anexo II** a la presente Escritura de Constitución, Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha **25 de abril de 2011**, relativos a la constitución del Fondo -----

Asimismo, se adjunta como **Anexo II bis** a la presente Escritura de Constitución, Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad



Gestora en sesión celebrada con fecha **13 de julio de 2011**, relativos a la ampliación del límite de emisión de los Bonos. -----

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

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.1.e) del Real Decreto 926/1998, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, “**CNMV**”) del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, la Ley 41/2007, de 7 de diciembre y el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”), así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28-7-1988, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de

venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el "**Real Decreto 1310/2005**"). -----

Que este preceptivo registro previo por la CNMV, se ha efectuado mediante el registro de un documento sobre factores de riesgo, de un documento conteniendo definiciones, del documento de registro conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril del 2004 (en adelante, el "**Reglamento (CE) nº 809/2004**") relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad (en adelante, el "**Documento de Registro**"), de la nota de valores conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, la "**Nota de Valores**") y del módulo adicional a la Nota de Valores conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 (en adelante, el "**Módulo Adicional**" y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el documento de las definiciones, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el "**Folleto**") con fecha 19 de julio de 2011 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente Escritura de Constitución).-----

VII. Que los préstamos de los que se derivan los Activos



que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública y son préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango o, en su caso, con rango posterior (aunque en este último supuesto referido siempre a hipotecas previas con deuda cancelada económicamente y cuyo trámite de cancelación registral está pendiente) (en adelante, los **“Préstamos Hipotecarios”**). -----

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

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

IX. Que, no obstante la cesión de los Activos, Santander conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios frente a

los Deudores de los mismos, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución. -----

X. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, a realizar una emisión de Bonos por importe de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (2.159.700.000 €) de valor nominal, constituida por VEINTIUN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (21.597) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

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

(a) **Serie A:** con un importe nominal total de mil cuatrocientos cuarenta millones de euros (1.440.000.000 €), constituida por catorce mil cuatrocientos (14.400) bonos de cien mil euros (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”). -----

(b) **Serie B:** con un importe nominal total de trescientos sesenta millones de euros (360.000.000 €), constituida por tres mil seiscientos (3.600) bonos de cien mil euros (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”). -----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de trescientos cincuenta y nueve millones setecientos mil euros (359.700.000 €),



constituida por tres mil quinientos noventa y siete (3.597) bonos de cien mil euros (100.000 €) de valor nominal cada uno (en adelante, los “**Bonos de la Serie C**”).-----

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

XI. Que con fecha 18 de julio de 2011, DBRS, Inc (en adelante, “**DBRS**”) y Moody’s Investors Service España S.A. (en adelante, “**Moody’s**”) (conjuntamente, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado, respectivamente una calificación provisional de AAA (sf)/Aaa (sf) para los Bonos de la Serie A, BBB (High) (sf)/A3 (sf) para los Bonos de la Serie B y C (sf) para los Bonos de la Serie C (en adelante, los “**ratings**” o “**calificaciones**”), y esperan asignar las mismas calificaciones finales antes de la Fecha de Suscripción de los Bonos.-----

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

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

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos, Santander Hipotecario 7, Cesión de Activos y Emisión de Bonos (en adelante, también, la **“Escritura de Constitución”**), a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrará por las siguientes: -----

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

SECCIÓN I

CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7.

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización de Activos con la denominación “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7” que se registrará (i) por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) por el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen; (iii) por la Ley 19/1992 de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria (en adelante, la **“Ley**



19/1992”), en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación; (iv) por la Ley del Mercado de Valores; (v) por la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Coordinación Bancaria (en adelante, la “**Ley 3/1994**”); (vi) la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria (en particular, la Disposición Final Primera) (en adelante, la “**Ley 41/2007**”), (vii) el Real Decreto 1310/2005, (viii) la Orden EHA/3537/2005 por la que se desarrolla el art. 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, la “**Orden EHA/3537/2005**”; (ix) por lo dispuesto en el Folleto; y (x) por las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. _____

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO. _____

2.1. Naturaleza. _____

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de

personalidad jurídica y tiene carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998. -----

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

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

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

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando



situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulta de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992. -----

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento de sus funciones legalmente impuestas o establecidas en la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución prevista en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se



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

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro y en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

(iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de

conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos (2) diarios de difusión nacional y en el boletín del AIAF, Mercado de Renta Fija (en adelante, “**AIAF**”). -----

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

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

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo abonará a la misma (i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso (tal y como este término se define en la Estipulación 6.1.2. de la presente Escritura de Constitución) y de una sola vez igual a noventa mil euros (90.000 €), en su caso, impuestos indirectos



incluidos y (ii) en cada Fecha de Pago (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) de los Bonos, una comisión de administración periódica igual al cero coma cero veinte por ciento (0,020%) anual, con un mínimo de setenta mil euros (70.000 €) anuales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series en la Fecha de Determinación (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.10 de la presente Escritura de Constitución) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (en adelante, la “**Fecha de Constitución del Fondo**”) hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos. -----

El cálculo de la comisión de administración periódica a

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

$$A = B \times 0.020\% \times \frac{d}{365 \times 100} \text{ -----}$$

donde: -----

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

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

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

3.CONTABILIDAD DEL FONDO. -----

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

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

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

Así, la Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete, a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la



información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las tres (3) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida. -----

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

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

La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos: -----

(i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.7 siguiente) (excluyendo Préstamos Fallidos) sea inferior al diez por ciento (10%) del Salvo Vivo de los mismo en la fecha del presente otorgamiento, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la

Cuenta de Tesorería (tal y como se define este término en la Estipulación 6.1.2 de la presente Escritura de Constitución), permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución; -----

(ii) Cuando, por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo requerido por el artículo 5.6 de la Ley 19/1992. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución;-----

(iii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento



determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 2.3 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional. -----

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

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

(vi) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los bonistas y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento

en que deba ser llevada a cabo. -----

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional y en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución, con una antelación mínima de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago.-----

5.2. Extinción del Fondo.-----

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

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

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



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

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortizar. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente dispondrá de un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación, de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente

dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.-----

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortizar, la Sociedad Gestora deberá aceptar la mejor oferta recibida por los Activos que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. -----

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

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos y del efectivo por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora solicitará de, al menos una entidad especializada en la valoración o comercialización de activos similares a aquellos cuya venta se



pretenda, los informes de valoración que juzgue necesarios, procediendo a la venta de los activos en cuestión por el procedimiento que permita obtener un precio más alto en el mercado; y/o -----

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

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según se determina en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 5.1 anterior, se realizará por el Saldo de Principal Pendiente de Pago hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, que deberá coincidir necesariamente con una Fecha de Pago, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha,

vencidas, líquidas y exigibles. -----

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

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura de



Constitución y en el Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los tenedores de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución, y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.-----

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción prevista en el apartado 5.2(v) anterior, se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado a que se hace referencia en la Estipulación 15.1 de la presente Escritura de Constitución, con arreglo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora

otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (en adelante, “Iberclear”), al Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros (en adelante “Mercado AIAF”) y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. -----

SECCIÓN II

CESIÓN DE ACTIVOS

6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----

6.1 Cesión de los Activos. -----

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

El Fondo adquiere el cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos adquiridos en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, con sujeción a los términos y condiciones de la presente Escritura de Constitución y los Requisitos y Declaraciones de la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y con las características económico financieras contenidas en el apartado 2 del Módulo Adicional. -----

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

6.1.1 Cesión de los Activos derivados de Préstamos



Hipotecarios. -----

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de Santander, de Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, **“Certificados de Transmisión de Hipoteca”** o **“CTH”**) de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por el según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y en las condiciones siguientes: -----

□ Emisión de los CTH.-----

El Cedente emite en este acto **{—NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO} (9.368{—})** Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de **MIL OCHOCIENTOS MILLONES VEINTISEIS EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO{—} euros (1.800.000.026,03{—} €)** que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien

(100%) del Saldo Vivo de los Activos a los que corresponden.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en la Ley 19/1992 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante “**Ley 2/1981**”) y Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante “**Real Decreto 716/2009**”)), y demás disposiciones aplicables, en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias. -----

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

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

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por Santander, a la



ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y con las condiciones de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades. -----

Asimismo, si se efectúa la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca o, en su caso, la recompra del mismo por el Cedente, según lo previsto en la presente Estipulación, Santander emitirá un nuevo título múltiple que recogerá el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la fecha del presente otorgamiento o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución.-----

Se incorpora como documento unido a la presente escritura

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

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

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

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

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

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

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

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

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la



suscripción por éste de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.-----

☐ **Transmisiones patrimoniales.** -----

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

☐ **Suscripción de los CTH.** -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los nueve mil trescientos sesenta y ocho (9.368) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución. -----

La suscripción de los Certificados de Transmisión de

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

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

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

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

Santander, en su condición de Agente de Pagos, procederá a abonar al Fondo, antes de las 15:00 horas (hora CET) de la fecha, valor ese mismo día, en que quede íntegramente desembolsada la emisión de Bonos (28 de julio de 2011) conforme a lo dispuesto en la Estipulación 10 de la presente Escritura de Constitución (en adelante, la “**Fecha de Desembolso**”). Mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a Santander, en su condición de Agente de Pagos, para que procederá a abonar en la cuenta de tesorería abierta en Santander a nombre del Fondo (en adelante, la “**Cuenta de Tesorería**”), mediante la oportuna transferencia, valor ese mismo día, el importe de la emisión, conforme a lo establecido en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, descrito en la Estipulación 15.4 de la presente Escritura de Constitución.--

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y,



consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura: (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la adquisición o cesión de los Activos, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos y (iii) se cancelarán los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

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

La Cesión de los Activos se va a llevar a cabo mediante la emisión por parte de Santander de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) que serán suscritos íntegramente por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la presente Escritura de Constitución y en los términos aquí establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Ley 41/2007; la Ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009; y demás

regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. -

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

6.2.1 Responsabilidad del Cedente. -----

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

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

6.2.2 Sustitución de los Activos. -----

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

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



reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, o no reunir en esa fecha las características comunicadas por Santander a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra, debiendo ambas partes, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberán cumplir con las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8 anterior y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés y valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectados por la sustitución. El Cedente comunicará a la

Sociedad Gestora las características de los Préstamos Hipotecarios que propone ceder en sustitución. -----

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



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

En particular, la modificación por el Cedente en su calidad de Administrador, durante la vigencia de los Préstamos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la Estipulación 8.12 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de

conformidad con lo dispuesto en la presente Estipulación, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo. -----

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión Hipotecaria afectado, debiendo Santander en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. -----

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

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

El Fondo, en cuanto titular de los Activos, ostentará los



derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil. -----

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos: -----

a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos; -----

b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos; -----

c) la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Activos; -----

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

e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) cedidos

por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos. -----

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, es decir, las cantidades devengadas de principal y no ingresadas al Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos, así como las cantidades vencidas y no cobradas de principal. Asimismo, la cesión de los Activos comprenderá los intereses ordinarios y de demora que han sido devengados desde la fecha del presente otorgamiento-----

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

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

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

6.4 Notificación a los Deudores. -----

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



Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

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

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

realizará dicha notificación en el plazo de tiempo más breve posible.-----

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

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER. --

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

(a) En relación con Santander:-----

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

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

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

(4) Que ni a la fecha de la presente Escritura de



Constitución, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado Santander en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra. -----

(5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados (2008, 2009 y 2010) debidamente auditada Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 han sido registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil. -----

(6) Que, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 771/2011 de 3 de junio, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos requeridos por Banco de España. -----

(b) En relación con los Activos: -----

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

(2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución en relación con los Activos coinciden con los datos enviados por el Cedente en la fecha de selección y

cesión de la cartera. -----

(3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido y están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos. -----

(4) Que Santander ha seguido fielmente la política de concesión de créditos de Santander vigente en cada momento, en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos, si bien el 47,71% del Saldo Vivo de los Préstamos ha sido concedido recientemente, reflejando el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional la política de concesión de créditos actual. -----

(5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a particulares con domicilio en España, con la finalidad de financiar la adquisición de vivienda terminada o la subrogación en financiaciones concedidas a promotores para la construcción de viviendas en España, siendo todos los Deudores personas físicas. -----

(6) Que los Préstamos de la cartera no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos que se encuentren en situación de impago. -----

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

(8) Que los Activos devengan interés a tipo fijo o variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso,



se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable. -----

(9) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 5 de enero de 2051. -----

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

(11) 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. -----

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

(13) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos

no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria. -----

(14) Que constituye una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y es exigible de acuerdo con sus propios términos. -----

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

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

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

(18) Ninguno de los Préstamos tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.-----

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

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



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

(22) Que cada uno de los Préstamos está garantizado por hipoteca inmobiliaria con rango de primera, o, en su caso, con rango posterior (si bien este último supuesto está referido a hipotecas previas con deuda cancelada económicamente y cuyo trámite de cancelación registral está pendiente), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. -----

(23) Que el LTV de los Préstamos en la fecha del presente otorgamiento se encuentra por debajo del 100% del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos subyacentes. -----

(24) 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. -----

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

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

(27) 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. -----

(28) Que los Préstamos Hipotecarios no se encuentran entre los créditos excluidos del artículo 12.2 del Real Decreto 716/2009.-----

(29) 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.-----



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

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

(32) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades debidamente facultadas al efecto y aprobadas por Santander, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.-----

(33) Que Santander no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación de ninguna finca hipotecada en más de un 20%. -----

(34) 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. -----

(35) 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. -----

(36) Que los Deudores de los Préstamos que sean empleados del Santander en el momento en el que cese su relación laboral con el mismo, pasarán de tener un tipo medio de interés actual (Euribor a (1) año menos 0,35%) a tener un tipo de mercado similar al resto de los clientes, en función del momento en que se produzca el cese y que se renegociará en cada caso particular. -----

(c) En relación con los CTH: _____

(1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) el Real Decreto 1289/1991, (iv) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por la Ley 41/2007, 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, (v) en la Ley 41/2007 y (vi) demás normativa aplicable. -----



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

(3) Que en la fecha del presente otorgamiento, el Saldo Vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del CTH a que corresponda.-----

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

(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 ratificarán en la presente Escritura de Constitución.-----

SECCIÓN III

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.

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

8.1Administración. -----

Santander, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto 926/1998,

se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

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

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



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

La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de los Servicios se describe en los siguientes apartados. -----

8.2. Duración. -----

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

Tanto en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en el Módulo Adicional o en la presente Escritura de Constitución, como por descenso de su calificación crediticia, disolución, liquidación, concurso del Administrador o intervención del Banco de España, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá realizar alguna de las siguientes actuaciones: -----

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

(ii) En el caso de no ser posible la actuación anterior, la Sociedad Gestora deberá asumir directamente el desempeño de los servicios.-----

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

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



Sin perjuicio de la facultad de la Sociedad Gestora, en el supuesto de descenso de la calificación crediticia, de proceder a la sustitución del Administrador tal y como se señala anteriormente, si la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada a largo plazo del Administrador fuera inferior a Baa3 según la según las escalas de calificación de Moody's o dicha calificación fuera retirada, Santander, en su calidad de Administrador, se compromete a buscar un administrador de respaldo en un plazo de sesenta (60) Días Hábiles. En el caso de que tras dicho periodo, no se encontrara un administrador de respaldo dicha situación se pondría en conocimiento de Moody's. El administrador de respaldo se comprometerá única y exclusivamente a ejercer las funciones propias del Administrador en el caso de que se produzca la sustitución del mismo. Los costes y gastos del nombramiento del administrador de respaldo serán por cuenta de Santander. -----

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

Santander se compromete a actuar en la custodia y administración de los Activos con toda la diligencia debida y

responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.-----

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

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

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

Santander no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de los que no se ajusten a las declaraciones del Cedente reproducidas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional y en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, a lo establecido en el apartado 2.2.9 del mismo y a las condiciones y limitaciones recogidas 3.7.1.(11) del Módulo Adicional y en la Estipulación 8.12 de la presente Escritura de



Constitución. -----

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

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

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

Fondo.-----

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

8.6. Gestión de cobros. -----

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

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

En los Préstamos sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos. -----

8.8. Anticipo de fondos. -----



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

8.9. Pólizas de Seguros.-----

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

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

mencionadas pólizas de seguros. -----

8.10. Información.-----

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

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

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

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios contenidos en el Memorándum sobre Criterios de Concesión de Préstamos, descritos en el **Anexo VII** de la presente Escritura de Constitución, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del



Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

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

Además, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación en los Préstamos Hipotecarios al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirá la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del CTH correspondiente. -----

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

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las

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

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

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

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

a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no



sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.-----

b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable o índice distinto al de los tipos de interés o índices que el Administrador utilice en los créditos y préstamos por él concedidos. No obstante, será posible una renegociación que tenga como resultado el cambio de un tipo de interés variable a otro fijo. -----

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

a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo. -----

b) No se podrá modificar (salvo en los términos dispuestos en el apartado d) posterior) la periodicidad de los pagos de las

cuotas del Préstamo.-----

c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo de un cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%).-----

d) La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo concreto se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos: -----

- El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos Hipotecarios sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la fecha del presente otorgamiento.-----

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

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

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Administrador, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. -----

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. -----

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional y en la presente Estipulación (y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el Administrador por dicha circunstancia), no suponiendo ello que el Administrador garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento del Administrador. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Administrador originen deben ser soportados por éste y no podrán repercutirse al Fondo. -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá,

en cualquier momento, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del Administrador que se recogen en el presente apartado. -----

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

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

a) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora por medio de la presente Escritura de Constitución y en virtud de esta declaración, un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de Santander para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los



mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador.-----

b) Acción contra el Administrador. _____

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

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

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

c) Acciones en caso de impago de los Préstamos

Hipotecarios. -----

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

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

(i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Cedente podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito pasando el inmueble, a partir de ese momento, a formar parte del balance del Fondo. Con posterioridad, el Administrador procederá a la venta de los inmuebles adjudicados titularidad del Fondo, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado, dedicando a todo el proceso de ejecución y venta el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia que dedicaría a sus propios préstamos y entregando el



producto de la venta que corresponda al Fondo. En el supuesto de que no se cubra la totalidad de la deuda y el Deudor tenga más solvencia detectada, el Administrador procederá a solicitar la ejecución y/o embargo sobre cualesquiera otros bienes o derechos, hasta satisfacer la totalidad de la misma. En el caso de no detectar o existir más solvencia se continuarán las gestiones de reclamación extrajudicial hasta su cobro total o prescripción legal de quince (15) años contados desde el momento del incumplimiento. Igualmente, el resultado de dichas actuaciones que corresponda se entregará al Fondo; -----

(ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el préstamo o crédito ejecutado. En este supuesto, El Fondo a través de la Sociedad Gestora podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito, procediendo a la venta de los inmuebles adjudicados, directamente o con el concurso del

Cedente, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado;-----

(iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario; -----

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

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente



procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (al expedirse esta certificación se hará constar en el registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida), y el documento acreditativo del saldo reclamado.-----

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre requerimiento extrajudicial, el Administrador, 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 Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.-----

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

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

Se devengará a favor de Santander una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de seis mil euros (6.000 €) trimestrales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, en cada Fecha de Pago. Si Santander fuera sustituida en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento. -----

Por otra parte, Santander, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos



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

8.15 Compensación. -----

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

8.16 Subcontratación. -----

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

SECCIÓN IV

EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

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

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



9.1. Importe de la emisión. -----

El importe total de la emisión de Bonos es de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (2.159.700.000 €) que representa el 100% del valor nominal de los Bonos, asegurado en su totalidad y representados por VEINTIUN MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (21.597) Bonos. Dicho importe nominal total se distribuye en tres (3) Series de Bonos según se indica a continuación: -----

(a) **Serie A:** con un importe nominal total de mil cuatrocientos cuarenta millones de euros (1.440.000.000 €), constituida por catorce mil cuatrocientos (14.400) bonos de cien mil euros (100.000 €) de valor nominal cada uno. -----

(b) **Serie B:** con un importe nominal total de trescientos sesenta millones de euros (360.000.000 €), constituida por tres mil seiscientos (3.600) bonos de cien mil euros (100.000 €) de valor nominal cada uno. -----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de trescientos cincuenta y nueve millones setecientos mil euros (359.700.000 €), constituida por tres mil quinientos noventa y siete (3.597) bonos de cien mil euros (100.000 €) de valor nominal cada uno (en

adelante, los “**Bonos de la Serie C**”). -----

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

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

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

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

9.3. Circulación de los Bonos. -----

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

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



título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para transmitirlos no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave. -----

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

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

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

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

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

9.5. Tipo de interés nominal.-----

A excepción de lo previsto en el apartado e) de la presente Estipulación en relación con la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C, todas las Series de Bonos (incluyendo la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C) devengarán un interés nominal anual variable (en adelante "**Tipo de Interés Nominal**") con pago trimestral. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución Adicional y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior. -----

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

a) Devengo de intereses. -----

A los efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en



sucesivos períodos de devengo de interés (en adelante, conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**” y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (28 de julio de 2011) y la Primera Fecha de Pago (16 de septiembre de 2011). -----

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

b) Tipo de Interés Nominal. -----

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

☐ 0,65% para los Bonos de la Serie A;-----
☐ 1,30% para los Bonos de la Serie B;-----
☐ 0,65% para la Parte Ordinaria los Bonos de la Serie C; ---
todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento
más próximo, siendo al alza en caso de equidistancia. -----

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

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

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a uno (1) mes y el tipo EURIBOR a dos (2) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses.-----



(ii).- En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR) a tres meses, tan pronto como sea posible después de las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación: -----

- ☐ Banco Santander, Sucursal en Londres; -----
- ☐ Bank of America N.T.&A., Sucursal en Londres; -----
- ☐ J.P. Morgan Securities, Ltd, -----

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

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

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

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

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

d) Momento de Fijación de Tipo. -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés (en adelante, el **“Momento de Fijación de Tipo”**).-----

El tipo de interés nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés ha sido determinado en la forma prevista en el apartado c) anterior, en base al Tipo de Interés de



Referencia establecido en dicho apartado, existente a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la fecha de la presente Escritura de Constitución (día 22 de julio de 2011). Dicho Tipo de Interés de Referencia es del uno coma cuatrocientos setenta y seis por ciento (1,476%) por lo que el tipo de interés nominal aplicable a las ~~dos~~ tres Series de Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés es del dos coma ciento veintiséis por ciento (2,126%) para los Bonos de la Serie A, del dos coma setecientos setenta y seis por ciento (2,776%) para los Bonos de la Serie B y del dos coma ciento veintiséis por ciento (2,126%) para los Bonos de la Serie C. -----

Los tipos de interés nominales determinados para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de Interés se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

(i) sábado, -----

(ii) domingo, -----

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

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

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

En cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, la Sociedad Gestora satisfará a los titulares de los Bonos de la Serie C una cantidad variable en concepto de interés extraordinario (la "**Parte Extraordinaria**") por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos y por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles para Liquidación tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.-----

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



El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución (ii) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, salvo que tuviera lugar el postergamiento previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, en cuyo caso ocupará el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución y (ii) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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 lugar (8º) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el decimocuarto lugar (14º) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el decimotercero lugar (13º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero, trimestralmente, los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre de cada año (cada una, una “**Fecha de Pago**”), hasta su total amortización mediante el procedimiento reseñado más adelante en la presente Estipulación 9, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

En caso de que alguna de las fechas establecidas en el



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

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 16 de septiembre de 2011, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la Primera Fecha de Pago (el 16 de septiembre de 2011) (no inclusive). -----

El cálculo de los intereses para cada Serie a pagar en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula: -----

$$I = P * R / 100 * d / 360 \underline{\hspace{2cm}}$$

Donde: -----

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

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

R= Tipo de Interés nominal expresado en porcentaje anual.

d= Número de días efectivos que correspondan a cada

Período de Devengo de Interés. -----

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

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los tres mil quinientos noventa y siete (3.597) Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto 9.5.e) anterior. -----

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



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

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

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos recogido en la Estipulación 19 siguiente, las cantidades que los tenedores de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. -----

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

9.9. Amortización de los Bonos.-----

9.9.1.Precio de reembolso. -----

El precio de reembolso para los Bonos de todas las Series será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente al cien por cien (100%) de su valor nominal, pagadero conforme a lo previsto en la presente Estipulación. -----

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

La fecha de vencimiento legal (en adelante, la “**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 16 de marzo de 2054 ó, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil. -----

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

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



El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las tres (3) Series:-----

a) Series A y B-----

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

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

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 la presente Escritura de Constitución. Dado que la amortización de los Bonos de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la

amortización de los Bonos de la Serie B. -----

b) Serie C. -----

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

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

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

No obstante lo dispuesto en los apartados 9.9.2 y 9.9.3 de la presente Estipulación 9 y con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o a la amortización de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y



con los requisitos que se detallan en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

9.9.6. Saldo Vivo de los Activos. _____

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

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

La cantidad devengada para amortización de los Bonos de

las Series A y B (en adelante, la “**Cantidad Devengada para Amortización**”), será igual a la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y, B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago, y (ii) el saldo vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha. -----

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

Son fondos disponibles para amortización (en adelante, los “**Fondos Disponibles para Amortización**”) la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B y, (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se define en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución), una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente. ---

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

Las fechas de determinación (en adelante, las “**Fechas de Determinación**”) serán aquéllas en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para determinar el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos



de cada Serie y el Saldo Vivo de los Activos de acuerdo con lo dispuesto en la presente Estipulación. -----

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

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

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A ocupa el cuarto (4º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de

Liquidación establecido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B ocupa el sexto (6º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

El servicio financiero de la emisión se atenderá a través de Santander en calidad de Agente de Pagos. Tanto el pago de intereses como la amortización de principal se comunicará a los titulares de los Bonos de la manera prevista en la Estipulación 17 siguiente. -----

10. SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN. -----

10.1. Fecha de suscripción. -----

La suscripción de los bonos tendrá lugar el 27 de julio de 2011 (en adelante, la “**Fecha de Suscripción**”), a partir de las 12:00 del mediodía.-----

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

Santander actúa como Entidad Directora de la emisión,



habiendo prestado en el Documento de Registro y en la Nota de Valores las declaraciones exigidas por el Reglamento (CE) nº 809/2004. -----

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

La Sociedad Gestora, actuando en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con la entidad suscriptora el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, que se describe en la Estipulación 15.4 de la presente Escritura de Constitución. --

El Santander se compromete, a suscribir el cien por cien (100%) de los Bonos, tal y como se hará constar en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. -----

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

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

La única causa de resolución que recoge el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos es la falta de confirmación como definitivas de las calificaciones provisionales de los Bonos en la Fecha de Suscripción. -----

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

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

La Fecha de Desembolso será el 28 de julio de 2011. -----

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

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

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos (en cuanto a sus términos y condiciones) se encuentra sujeta a la Ley española y, en particular, al régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (v) la Ley 41/2007 (en particular, la



Disposición Final Primera), (vi) el Real Decreto 1310/2005, (vii) la Orden EHA/3537/2005 y (viii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.-----

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

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

11.1. Entidades Calificadoras. -----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a DBRS y Moody's (siendo esta última una sociedad reconocida por la CNMV a los efectos de lo dispuesto en el artículo 2.3.b) del Real Decreto 926/1998) y que operan de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de DBRS y Moody's, respectivamente. -----

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

Con carácter previo al registro del Folleto, DBRS y, Moody's han asignado una calificación provisional de AAA (sf)/Aaa (sf)

para los Bonos de la Serie A, BBB (High) (sf)/A3 (sf) para los Bonos de la Serie B y C (sf) para los Bonos de la Serie C. -----

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

La no confirmación como definitivos de los ratings a los Bonos de cualquiera de las Series en la Fecha de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos. -----

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

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

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

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión en Iberclear, de



forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. -----

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

Igualmente, en la Fecha de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará las correspondientes copias de la Escritura de Constitución en AIAF y en la CNMV, a efectos de su incorporación a los registros

previstos en los artículos 7 y 92 de la Ley del Mercado de Valores así como en Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones). La sociedad Gestora, Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones) y AIAF deberán tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Real Decreto 116/1992. -----

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

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

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

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

La persona o entidad que aparezca legitimada en los asientos del registro contable llevado por Iberclear se presumirá titular legítimo de los Bonos respectivos y, en consecuencia, podrá exigir de la Sociedad Gestora, que actuará en representación y por cuenta del Fondo, que realice en su favor las



prestaciones a que den derecho los Bonos. Asimismo, la legitimación para la transmisión y el ejercicio de los derechos derivados de los valores representados mediante anotaciones en cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constarán las menciones legalmente exigidas y que se expedirán a solicitud y coste del titular de los Bonos. -----

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

14.3. Transmisión de los Bonos. -----

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

obrado de mala fe o con culpa grave. -----

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

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

SECCIÓN V

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.

15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. -

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



La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, podrá prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su calificación. -----

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander un contrato de préstamo subordinado, de carácter mercantil (en adelante, el "**Préstamo Subordinado**") por importe total de seiscientos mil euros (600.000 €) 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. -----

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 el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%). 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 la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días. -----

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de



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

El Préstamo Subordinado se irá amortizando de forma lineal trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de constitución del Fondo y emisión de Bonos que se amortizará anticipadamente en la primera Fecha de Pago y todo ello siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

Si, antes de la Fecha de Suscripción, 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.-----

15.2. Contrato de Permuta Financiera de Intereses o Swap.-----

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con Santander un Contrato de Permuta Financiera de Intereses en modelo ISDA 1992 (*International Swap Dealers Association, Inc.*) (en adelante, indistintamente, la “**Permuta Financiera de Intereses**”, la “**Permuta**”, el “**Swap**” o el “**Contrato de Swap**”) cuyos términos más relevantes se describen a continuación.-----

La celebración de la Permuta Financiera de Intereses responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo.-----

Mediante la Permuta Financiera de Intereses, el Fondo realizará pagos a Santander calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, Santander realizará pagos al Fondo calculados sobre el tipo de interés nominal medio ponderado de las Series de los Bonos, todo ello según lo descrito



a continuación. -----

Parte A: El Fondo, representado por la Sociedad Gestora. --

Parte B: Santander o la contraparte en caso de sustitución.

Fechas de Liquidación.-----

Las Fechas de Liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre de cada año, o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Liquidación será el 26 de septiembre de 2011.-----

Períodos de Cálculo para la Parte A. -----

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 9 de septiembre de 2011 (incluido), que se corresponde con la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago, que será el 16 de septiembre de 2011. ---

Cantidades a pagar por la Parte A.-----

Será, en cada Fecha de Liquidación, el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocional de la Permuta para la Parte A, ajustado al número de días del Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior (es decir, igual o equivalente a: número de días /360). -----

Tipo de Interés de la Parte A.-----

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses ordinarios percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, entre (ii) el Nocional de Permuta para la Parte A, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo correspondiente para la Parte A inmediatamente anterior. -----

Nocional de Permuta para la Parte A.-----

Será, en cada Fecha de Liquidación, el Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días. -----

Períodos de Cálculo para la Parte B.-----

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de



Cálculo de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 16 de septiembre de 2011 (excluido). -----

Cantidades a pagar por la Parte B.-----

Será, en cada Fecha de Liquidación, el resultado de sumar (i) el importe resultante de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B al Nominal de la Permuta para la Parte B, ajustado al número de días transcurridos desde la Fecha de Pago anterior (es decir, igual o equivalente a: número de días/360) y (ii) el importe a que ascienda en la Fecha de Liquidación correspondiente la comisión devengada a favor del administrador de los Préstamos, tan sólo en el caso de sustitución de Santander como Administrador de los Préstamos.-----

Tipo de Interés de la Parte B.-----

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Período de Devengo de Interés que concluye en la Fecha de Liquidación, más (ii) el margen medio ponderado de los Bonos de las Series A y B (entendido como el resultado de sumar el Saldo de Principal Pendiente de Pago de

cada Serie de Bonos multiplicado por el margen de esa Serie de Bonos y dividido todo ello por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B) más (ii) un cero coma ochenta por ciento (0,80%). -----

Nocional de Permuta para la Parte B.-----

Será, en cada Fecha de Liquidación, el importe mayor de: (i) el Nocional de Permuta para la Parte A, y (ii) el Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos. -----

El Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos para cada fecha de liquidación será el importe menor de: -----

(i) La suma de los intereses ordinarios percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, dividido por el Tipo de Interés de la Parte B, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Periodo de Cálculo para la Parte B. -----

(ii) El Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior, o, en su caso, el Saldo Vivo de los Activos a la fecha del presente otorgamiento. -----

Los posibles nocionales de la Parte B mencionados en el párrafo anterior son:-----

a) Nocional de Permuta para la Parte A. Este nocional es igual al Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria, durante el Periodo de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, del Saldo Vivo de los Activos que no se



encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.-----

b) Los intereses percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, dividido por el Tipo de Interés de la Parte B todo ello multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte B.-----

c) El Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior, o en su caso, para la primera liquidación del Swap, el Saldo Vivo de los Activos a la fecha del presente otorgamiento. -----

Posibles escenarios: -----

Por definición, el nocional descrito bajo el párrafo c) anterior es siempre superior al nocional descrito bajo el párrafo a). -----

Escenario 1: -----

En el supuesto de que el nocional descrito bajo el párrafo b) sea superior al nocional descrito bajo el párrafo c), esto significaría que el riesgo de tipo de interés no se habría materializado y a su vez que la tasa de morosidad de la cartera es tal que esta no afectaría el equilibrio financiero del Fondo. En este

caso, la Parte B pagaría al Fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito bajo el párrafo c). El neto de la Permuta en este supuesto es positivo para la Parte B. -----

Escenario 2: -----

En el supuesto de que el valor del nocional descrito bajo el párrafo b) sea mayor que el nocional descrito bajo el párrafo a) y sea menor que el nocional descrito bajo el párrafo c), esto significaría que la tasa de morosidad de la cartera es tal que afecta el equilibrio financiero del Fondo. En este caso la Parte B pagaría al Fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito en b). El neto de la Permuta en este supuesto sería igual a cero. -----

Escenario 3: -----

En el supuesto de que el nocional descrito bajo el párrafo b) fuese inferior al nocional descrito bajo el párrafo a), esto significaría que el riesgo de tipo de interés se ha materializado. En este caso, la Parte B pagaría al Fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito bajo el párrafo a). El neto de la Permuta en este supuesto sería positivo para la Parte A. -----

Al ser el nocional de Permuta igual para la Parte A y la Parte B y el tipo de interés cobrado por el Fondo inferior al tipo de interés de la Parte B, la Parte B pagaría a la Parte A. -----

Supuestos de Incumplimiento del Contrato de Swap. ----

En el supuesto de que en una Fecha de Pago la Parte A no



dispusiera de Fondos Disponibles suficientes para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad neta (en el supuesto de que la cantidad a pagar por la Parte A a la Parte B fuera superior a la cantidad a pagar por la Parte B y a recibir por la Parte A) a satisfacer por la Parte A a la Parte B, la parte de la cantidad neta no satisfecha se acumulará devengando intereses de demora al Tipo de Interés de la Parte A, y se liquidará en la siguiente Fecha de Pago en la que la Parte A disponga de Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, de manera que no se resuelva el Contrato de Swap.

Si en una Fecha de Pago la Parte B no hiciera frente a sus obligaciones de pago por la totalidad de la cantidad neta que le correspondiera satisfacer a la Parte A, la Sociedad Gestora podrá resolver el Contrato de Swap y, en su caso, la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Swap. En este caso, si la cantidad liquidativa del Swap le correspondiese a la Parte A, el pago de la misma se efectuará postergado de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura

de Constitución.-----

La cantidad liquidativa será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Contrato de Swap, en función del valor de mercado del Swap. -----

Actuaciones en caso de modificación de la calificación de la Parte B. -----

(i) Moody's-----

Si en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de que se trate, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido ("Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación"), la Parte B en el plazo de treinta (30) Días Hábles desde la ocurrencia de dicha circunstancia constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Contrato de Permuta Financiera. -----

La Parte B podrá, en cualquier momento, evitar la constitución del depósito mencionado si procede al otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido o fuese sustituida por una entidad con el Primer Nivel de Calificación Requerido.-----



Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de que se trate, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (**“Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación”**), la Parte B, a su propio coste, realizará todos sus esfuerzos comercialmente razonables para, en el plazo más breve posible, procurar o bien (A) el otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; u (B) obtener un Sustituto Apto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto Apto cuente con un Garante con al menos el Segundo Nivel de Calificación Requerido). -----

Las obligaciones de la Parte B bajo los apartados anteriores, así como las causas de terminación anticipada que se deriven de ellas, sólo estarán vigentes mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente. -----

A los efectos anteriores:-----

“Garante” significa aquella entidad que proporciona una Garantía Apta con respecto a las obligaciones presentes y futuras de la Parte B, y siempre que (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A bajo la Garantía está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo; o (B) la Garantía determina que, si dicha deducción o retención existe, el pago efectuado por dicha entidad se verá incrementado en aquella cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A sea igual a aquella cantidad que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención. -----

“Garantía Apta” significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte A, con respecto a la cual (I) dicha garantía establezca que si una obligación garantizada no puede cumplirse sin intervención de la Parte B, el garante deberá realizar sus mejores esfuerzos para que la Parte B pueda llevar a cabo dicha acción, (II) (A) un despacho de abogados haya emitido opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del garante a la Parte A bajo la citada garantía estará sujeto a deducción o retención por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody’s, (B) dicha garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos



pagos por parte del garante a la Parte A estén sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, dicho garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte A (libre de cualquier Impuesto) sea igual al importe total que la Parte A hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, la Parte B deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte A por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte A hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar, (III) el garante renuncia a cualesquiera derechos de compensación en relación a los pagos bajo dicha garantía .-----

“Sustituto Apto” significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y

futuras debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido. -----

"Entidades Relevantes" significa la Parte B y cualquier garante bajo una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera. -----

Una entidad contará con el **"Primer Nivel de Calificación Requerido"** (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1. --

Una entidad contará con el **"Segundo Nivel de Calificación Requerido"** (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y



(B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.---

(ii) DBRS -----

(A) En el supuesto de que , la calificación pública asignada por DBRS o en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS (la “**Calificación de DBRS**”) de la Parte B, fuese inferior a la calificación crediticia de A a largo plazo, es decir, ocurra un incumplimiento del “**Primer Nivel de Calificación**” ésta deberá, a su costa, y en un plazo de no más de treinta (30) Días Hábiles: -----

i. Constituir un depósito de efectivo o de valores a favor del Fondo, cuyo cálculo esté aprobado por una tercera entidad independiente, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación y de conformidad con los criterios vigentes en ese momento publicados por DBRS, que permita mantener las calificaciones asignadas a los Bonos según lo requerido por los Criterios de Swap de DBRS (“**Depósito de**

Efectivo o Valores"); o-----

ii. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A, para su deuda a largo plazo ("**Garante**"), garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales ("**Garantía Elegible**"); o -----

iii. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS. -----

(B) En el supuesto de que, de acuerdo con la Calificación de DBRS de la Parte B fuese inferior a la calificación crediticia de BBB a largo plazo, es decir, ocurriese un incumplimiento del "**Segundo Nivel de Calificación**" ésta deberá, a su costa, y en un plazo de no más de treinta (30) Días Hábiles:-----

i. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS; o -----



ii. Que, en caso de que se mantenga el Depósito de Efectivo o Valores constituido en el caso de Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación, una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS; o -----

iii. Constituir un depósito adicional de efectivo o de valores a favor del Fondo, cuyo cálculo esté aprobado por una tercera entidad independiente, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación y de conformidad con los criterios vigentes en ese momento publicados por DBRS, que permita mantener las calificaciones asignadas a los Bonos según lo requerido por los Criterios de Swap de DBRS ("**Depósito Adicional de Efectivo o Valores**");
o -----

iv. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS

igual o superior a A, para la deuda a largo plazo ("**Garante**")-
garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales
(**Garantía Elegible**"); o -----

En el supuesto de que la Parte B no realice ninguna de las
actuaciones indicadas en (A) o (B), la Sociedad Gestora podrá
considerar que ha acaecido un supuesto de vencimiento
anticipado del Contrato de Permuta Financiera. -----

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran
por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por
cuenta de la Parte B. -----

Una entidad tendrá el "**Primer Nivel de Calificación**"
cuando dicha entidad posea, al menos, una Calificación de DBRS
de A para su deuda a largo plazo. -----

Una entidad tendrá el "**Segundo Nivel de Calificación**"
cuando dicha entidad posea, al menos, una Calificación de DBRS
de BBB para su deuda a largo plazo. -----

"**Garantía Elegible**" significa una garantía incondicional e
irrevocable proporcionada por un Garante y de ejecución directa
por la Parte A, donde:-----

1. la garantía establece que si la obligación garantizada no
se pudiese realizar, el Garante hará todos los esfuerzos
razonablemente posibles para procurar su cumplimiento a la
Parte B. -----

2. y, o bien:-----



a. una firma de abogados haya dado una opinión legal, confirmando que ninguno de los pagos del Garante a la Parte A estará sujeto a retención o deducción a cuenta por Impuestos; o --

b. en caso de que cualquiera de los pagos del Garante a la Parte A estén sujetos a retención o deducción a cuenta por Impuestos, el Garante estará obligado a pagar la cantidad adicional necesaria para garantizar que la cantidad efectivamente recibida por la Parte A (libre y exenta de retención o deducción a cuenta) será igual a la cantidad que hubiera recibido la Parte A si no se hubiese producido dicha retención o deducción; -----

3. y el Garante renuncia a cualquier derecho de compensación por los pagos en virtud de la garantía. -----

“Garante” significa: -----

1. una entidad que legalmente pueda llevar a cabo las obligaciones derivadas de la Garantía Elegible y cumpla con el Primer Nivel de Calificación de DBRS.-----

2. si la Parte B se encuentra por debajo del Segundo Nivel de Calificación o deja de tener Calificación de DBRS, será Garante una entidad que legalmente pueda cumplir con las obligaciones garantizadas y que cuente con al menos el Segundo

Nivel de Calificación. -----

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Swap no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y Liquidación Anticipada del Fondo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero. -----

El Contrato de Swap quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que las Agencias de Calificación no confirmaran antes de la Fecha de Suscripción, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series. ----

La Sociedad Gestora empleará todos los medios a su alcance necesarios para que en todo momento exista un Contrato de Swap vigente. -----

El vencimiento del Contrato de Swap tendrá lugar en la Fecha de Pago más temprana entre las siguientes fechas: -----

(i) la Fecha de Vencimiento Legal, o -----

(ii) la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro y la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los Activos y resto de remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación



siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo. -----

15.3. Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.-----

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

En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que 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 (tal y como este término se define en la Estipulación 18.1.1 de la presente Escritura de Constitución);-----

(iv) las cantidades que, en su caso, sean abonadas al Fondo y se deriven del Contrato de Swap; -----

(v) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería; y -----
serán depositadas en la Cuenta de Tesorería abierta en Santander a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora. -----

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 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 garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, para cada período de liquidación, una rentabilidad anual variable trimestralmente, con liquidación mensual y cálculo diario de intereses por las cantidades depositadas en la Cuenta de



Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos que esté vigente el último día de cada período de liquidación. -----

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos entre dos fechas de liquidación de la Cuenta de Tesorería (esto es, el período de liquidación de la Cuenta de Tesorería) y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, los días 8 de cada mes o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. -----

Santander no efectuará retención alguna en la liquidación de intereses de la Cuenta de Tesorería tal y como establece el artículo 59, apartado k del Real Decreto 1777/2004. En el supuesto de que Santander efectuara retenciones indebidas, éste se compromete a ingresar inmediatamente al Fondo las mismas cantidades que corresponderían al Fondo si no se hubieran practicado tales retenciones. -----

Descenso de la calificación crediticia-----

Criterios de Moody's: -----

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no

garantizada del tenedor de la Cuenta de Tesorería experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, u otra equivalente reconocida expresamente por Moody's, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones descritas a continuación y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de la Cuenta de Tesorería: -----

a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda no subordinada y no garantizada de P-1 en el caso de Moody's y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el tenedor de la Cuenta de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación de P-1 en el caso de Moody's.----

b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 en el caso de Moody's y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el tenedor de la



Cuenta en virtud de dicho contrato. La Cuenta de tesorería podrá trasladarse al tenedor inicial de la misma cuando su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada alcance nuevamente la calificación de P-1. -----

Criterios de DBRS: -----

En el supuesto de que calificación pública asignada por DBRS o en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS (la “**Calificación de DBRS**”) del tenedor de la Cuenta de Tesorería, según el caso, experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso situándose por debajo de BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa consulta a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el respectivo contrato y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos emitidos por el Fondo:-----

(i) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el tenedor de la Cuenta de Tesorería, según el caso, de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente por parte del tenedor de la Cuenta de Tesorería.-----

(ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el tenedor de la Cuenta de Tesorería. -----

(iii) En caso de no ser posibles las opciones (i) y (ii) anteriores, obtener del tenedor de la Cuenta de Tesorería o de un tercero, garantía pignoratícia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia a largo plazo de AAA según la escala de calificación de DBRS, o bien no inferior a la Calificación de DBRS para la Deuda Pública del Estado español en la Fecha



de Desembolso, por importe suficiente para garantizar los compromisos del tenedor de la Cuenta de Tesorería y que no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS. -----

En el caso de que la Calificación de DBRS del tenedor de la Cuenta de Tesorería alcanzara nuevamente la calificación de BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente y si se hubiera producido la situación (ii), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo al tenedor de la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería). En el caso de haberse optado por las opciones (i) y (iii), esto no será requerido.-----

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de Santander. -----

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se mitiga parcialmente el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses de diversa periodicidad y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral. -----

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

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

La Entidad Suscriptora de la emisión asumirán las obligaciones contenidas en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. -----

Con carácter adicional, en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, Santander asumirá, en su condición de Agente de Pagos, entre otras, las obligaciones que, resumidamente, se recogen a continuación: -----

(i) 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 -----

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

(iii) 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.** -----

Criterios de Moody's. -----

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

(i) Obtener un aval a primer requerimiento, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual

por el Agente de Pagos de sus obligaciones, de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. -----

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

En ningún caso procederá la revocación del nombramiento de Santander como Agente de Pagos si no se ha designado como Agente de Pagos a una nueva entidad. -----

Criterios de DBRS -----

En el supuesto de que, de acuerdo con la calificación pública asignada por DBRS o en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS (la “**Calificación de DBRS**”) del Agente de Pagos fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados



de las funciones contenidas en el respectivo contrato y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por DBRS: -----

(i) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS no inferior a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, los compromisos asumidos por el Agente de Pagos durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la Calificación de BBB (High) y/o de R-1 (Low) por parte del Agente de Pagos. -----

(ii) Revocar la designación del Agente de Pagos como Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad con Calificación de DBRS no inferior a BBB (High) y de R-1 (Low), a largo y corto plazo, respectivamente, que le sustituya antes de dar por resuelto el Contrato de Agencia de Pagos. -----

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

similares al Agente de Pagos y con una calificación crediticia al menos igual a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente según DRBS, y P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, aceptada por la Sociedad Gestora, sustituya a éste en las funciones asumidas en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos y (ii) se comuniquen a la CNMV y a las Agencias de Calificación. En caso de sustitución motivada por la renuncia del sustituido, todos los costes derivados del proceso de sustitución serán soportados por este último, así como cualquier comisión del nuevo Agente de Pagos. -----

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

SECCIÓN VI.

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.

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

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

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



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

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

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

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

(iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en la estipulación 8.2. de la presente Escritura. -----

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

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

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

(viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de los Bonos; -----

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



los Contratos de Préstamo Subordinado, de Reinversión a Tipo Garantizado, y de Swap y que se describen en las Estipulaciones 15.1, 15.2 y 15.3 anteriores; -----

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

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

(xii) Facilitar a los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución. -----

(xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto, en la presente Escritura de Constitución y

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

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

(xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran; -----

(xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo lo previsto en esta Escritura de Constitución;-----

(xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar



la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento; -----

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

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

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

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

16.2. Gastos del Fondo. -----

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

siguientes gastos: -----

☐ Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo; -----

☐ Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de las tres (3) Series de Bonos; -----

☐ Gastos derivados de la amortización de los Bonos. -----

☐ Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento (gastos distintos a los gastos de constitución y emisión). -----

☐ Gastos derivados de la amortización de los Bonos. -----

☐ Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación. -----

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

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

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo. Dichos gastos ordinarios son los que se mencionan en la Estipulación 16.2 anterior. -----



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su



sesión del día 25 de abril de 2011, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte S.L., con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 3.190, Sección 8ª, Folio 1, Hoja M-54.414, Inscripción 1ª. -----

17.NOTIFICACIONES. -----

17.1 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a Agencias de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo:-----

17.1.1 Notificaciones ordinarias periódicas:-----

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las

tres (3) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida. ---

(a) En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente. -----

(b) Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente: -----

i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos; -----

ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación; -----

iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;-----

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

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los



tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos, por insuficiencia de Fondos Disponibles. -----

Las notificaciones de estos apartados a) y b) serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 17.1.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).-----

Además, después de cada Fecha de Pago, se remitirá a la CNMV un informe con la siguiente información: -----

- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos. -----

- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

Además de la información a remitir a la CNMV en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en los apartados (a) y (b) relativa a los Bonos,

que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado. -----

En la información publicada por la Sociedad Gestora tras cada fecha de pago, se incluirá información sobre impagos/recuperaciones/pérdidas tanto en el periodo, como acumuladas, en línea con los requerimientos de Banco Central Europeo para aceptar colateral. -----

17.1.2 Notificaciones extraordinarias: -----

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

17.1.3 Procedimiento. -----

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora,



habrán de serlo de la forma siguiente: -----

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en la Estipulación 17.1.1 anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. -----

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en la Estipulación 17.1.2 anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España 3. -----

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

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

Las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa, se efectuarán a la CNMV

mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.---

17.2 Información a la CNMV-----

La Sociedad Gestora procederá a comunicar a la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida.-----

17.3 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 Activos.-----

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

SECCIÓN VII.

MEJORAS DE CRÉDITO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.

18. MEJORA CREDITICIA Y SEGURO DE CRÉDITO



HIPOTECARIO. -----

18.1. MEJORA CREDITICIA. -----

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

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

(ii) La Permuta Financiera (descrita en la Estipulación 15.2 anterior).-----

(iii) El Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (descrito en la Estipulación 15.3 anterior).-----

(iv) La subordinación y postergación en el pago de principal e intereses entre las distintas Series de Bonos. -----

18.1.1. Fondo de Reserva. -----

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

(i) Nivel Requerido: -----

a) El Fondo de Reserva estará dotado inicialmente con TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (359.700.000 €), equivalente al

diecinueve coma noventa y ocho por ciento (19,98%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B. -----

b) El Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento se detalla a continuación:-----

(i) El Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres (3) primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial; -----

(ii) Una vez el Fondo de Reserva alcance el treinta y nueve coma noventa y seis por ciento (39,96%) 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 nueve coma noventa y nueve por ciento (9,99%) del importe inicial del Fondo de Reserva, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL TREINTA Y SEIS EUROS (35.928.036 €); -----

No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva 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 el Saldo Vivo de Préstamos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos es superior al uno por ciento (1%).

(ii) Destino:-----



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

(iii) Rentabilidad: -----

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Santander en los términos descritos en la Estipulación 15.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

19. ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.-----

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

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

1. Origen. Los fondos disponibles (en adelante, los “**Fondos Disponibles**”) calculados en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta serán los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, correspondientes a los siguientes conceptos: -----

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

b) Los intereses cobrados de los Activos durante cada Período de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago (incluyendo en su caso los de demora). -----

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

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

e) La cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap, según lo descrito en la Estipulación 15.2 de la presente Escritura de Constitución.-----

f) 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, en caso de que existan, incluyendo las cantidades que reciban, en su caso, de los Seguros de Daños.-----

2. Aplicación. -----

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



Estipulación 5 de la Escritura de Constitución) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación: -----

1º. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador 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 a Santander de la cantidad neta del Swap de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del Módulo Adicional y la Estipulación 15.2 de la presente Escritura de Constitución, y solamente en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser la única parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que corresponda al pago liquidativo. -----

3°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A. -----

4°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al sexto (6°) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

5°. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, de conformidad con el orden descrito en Estipulación 9.9.8 y 9.9.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

6°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del cuarto (4°) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado. -----

7°. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

8°. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.-----

9°. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.-----

10°. Pago de los intereses devengados por el Préstamo Subordinado. -----



11°. Amortización del principal del Préstamo Subordinado. --

12° Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el punto 2 del Orden de Prelación de Pagos.-----

13°. Pago a Santander de la comisión de administración en el supuesto de que no se produzca la sustitución. -----

14°. 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 14 del presente Orden de Prelación de Pagos). -----

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

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como administrador de los Préstamos, a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 13° al puesto 1° en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 anterior. -----

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para

Amortización, ocupando el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al treinta y ocho coma cuarenta por ciento (38,40%) del Saldo Vivo de los Activos en la fecha del presente otorgamiento y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.-----

19.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación:-----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la Fecha de Pago en la que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, mediante la aplicación de los fondos disponibles por los siguientes conceptos (en adelante, los “**Fondos Disponibles para Liquidación**”): (i) de los Fondos Disponibles, y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, en el siguiente orden de



prelación de pagos (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”): -----

1º. Pago a la Sociedad Gestora por los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión y, en el supuesto de sustitución de Santander como administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos, de la comisión que sea fijada por la Sociedad Gestora a favor de la entidad sustituta. -----

2º. Pago a Santander de la cantidad neta del Swap de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del Módulo Adicional y la Estipulación 15.2 de la presente Escritura de Constitución, y solamente en el caso de resolución de los citados Contratos por incumplimiento del Fondo o por ser la única parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que corresponda al pago liquidativo -----

3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A. -----

- 4°. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A. ---
- 5°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B. -----
- 6°. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B. ---
- 7°. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.-----
- 8°. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.-----
- 9°. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado. -----
- 10°. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.--
- 11°. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el punto 2 anterior del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación. -----
- 12°. Pago de la comisión de administración en el supuesto de que no se produzca la sustitución. -----
- 13°. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 13 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).-----

SECCIÓN VIII.

OTRAS DISPOSICIONES.



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

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

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

21. REGISTRO MERCANTIL. -----

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

22. DECLARACIÓN FISCAL. -----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5.10 de la Ley 19/1992. -----

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

23. GASTOS. -----

Todos los gastos derivados del otorgamiento y ejecución de la presente Escritura de Constitución serán por cuenta del Fondo en los términos previstos en la Estipulación 16 de la presente Escritura de Constitución. -----

24. INTERPRETACIÓN.-----



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

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

254. NOTIFICACIONES.-----

Todas las notificaciones y declaraciones de voluntad previstas o relacionadas con esta Escritura de Constitución

podrán realizarse por télex, telefax o cualquier otro sistema de teletransmisión, entendiéndose completas mediante confirmación telefónica de su recepción. Las notificaciones se dirigirán a: -----

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

Ciudad Grupo Santander -----

Avenida de Cantabria s/n -----

Edificio Encinar, planta baja -----

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

(ii) Para Santander: -----

Departamento de Gestión Financiera -----

Ciudad Grupo Santander -----

Avenida de Cantabria s/n -----

Edificio Encinar, planta baja -----

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

265. LEY Y JURISDICCIÓN.-----

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

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

276. CONDICIÓN RESOLUTORIA.-----



Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes de la Fecha Inicio del Período de Suscripción de los Bonos, los correspondientes ratings de los Bonos de cualquiera de las Series. -----

Se hace constar que las Entidades otorgantes, tienen la condición de Entidades Financieras, a los efectos del Artículo 2 de la Ley 2/2010 de 28 de abril. -----

De acuerdo con la L.O. 15/1999, los comparecientes aceptan la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría

autorizante.-----

Asi lo otorgan. -----

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

Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo
dispuesto en el Reglamento Notarial; los comparecientes
enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la firman
conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido
libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la
legalidad y a la voluntad debidamente informada de los
otorgantes, y en general de todo lo contenido en este
instrumento público, extendido en ochenta y ocho folios de papel
exclusivo para documentos notariales, de la serie AM, números
3963240, los setenta y dos siguientes en orden correlativo,
3963356, 3963357, 3963313 los once siguientes en orden
correlativo y el del presente, no guardando orden correlativo por
cuestiones derivadas de la impresión. -----

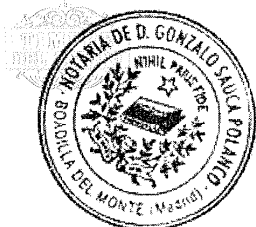
Están las firmas de los comparecientes.- Signado: José María
Mateos Salgado.- Rubricados y sellado. -----

----- DOCUMENTOS UNIDOS -----

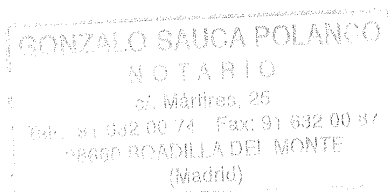


Anexo I
Certificaciones, elevadas a público, de
acuerdos del Consejo de
Administración del Banco Santander,
S.A.

01/2011



AM4127986



ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y ELEVACIÓN A
PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES.-----

NUMERO DOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y SIE-
TE.-----

En la Ciudad Financiera del GRUPO SANTAN-
DER, sita en la avenida de Cantabria s/n, en
termino municipal de Boadilla del Monte, mi re-
sidencia a diecinueve de julio de dos mil once.

Ante mí, GONZALO SAUCA POLANCO, Notario
del Ilustre Colegio de Madrid:-----

COMPARECE:-----

DON JAIME PÉREZ RENOVALES, mayor de edad,
casado, con domicilio a estos efectos en Boadi-
lla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria,
s/n, Ciudad Grupo Santander, con DNI/NIF número
05272986Y.-----

INTERVIENE en nombre y representación de
en nombre y representación de **BANCO SANTANDER**,
S.A., con domicilio social en Santander, Paseo
de Pereda, números 9 al 12, con C.I.F. A



39000013, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al to-

01/2011



AM4127987

mo 838 , libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1539^a de fecha 13 de agosto de 2007.--

Con **CIF. A-39000013.** -----

Actúa en su calidad de Vicesecretario de la Comisión Ejecutiva de la Sociedad, cargo que manifiesta vigente, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 108 del Reglamento del Registro Mercantil, **al objeto de elevar a público los acuerdos adoptados por dicha Comisión Ejecutiva, en su reunión de fecha 18 de julio de 2011,** según resulta de una certificación que me entrega y **dejo unida a esta matriz,** expedida por el Secretario Don Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca, como Secretario, con el visto bueno del Vicepresidente 3º, don Matías Rodríguez Inciarte, cuyas firmas conozco y legitimo.-----

El señor compareciente fue designado Vicesecretario General del Banco, por acuerdo de la Comisión Ejecutiva de fecha 23 de febrero de 2009, según resulta de la escritura autorizada



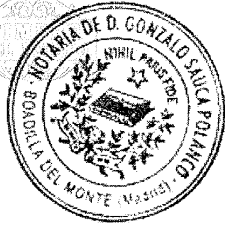
por el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, el día 17 de marzo de 2009, con el número 569 de Protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 963, libro 0, folio 16, hoja S-1960, inscripción 1714^a. --

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander Don José María de Prada Díez, el día 12 de marzo de 1999, con el número 792 de su protocolo, y que causó la inscripción 463^a de la hoja de la Sociedad. -----

De copia autorizada de la referida escritura que tengo a la vista, resulta que quedaron delegadas en dicha Comisión Ejecutiva, todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las exceptuadas en el propio acuerdo de delegación, sin que los acuerdos que por la presente se elevan a escritura pública impliquen o constituyan facultades que hayan quedado exceptuadas de la delegación. -----

Se encuentra legitimado para este acto teniendo a mi juicio el compareciente según interviene, las facultades representativas y la capacidad

01/2011



AM4127988

legal necesaria para el presente otorgamiento,
y al efecto, -----

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

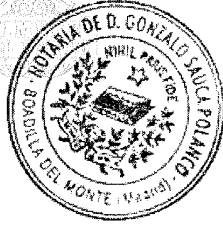
Que en el concepto en que interviene, y
cumpliendo los acuerdos a que se refiere la
certificación antes citada, ELEVA A INSTRUMENTO
PUBLICO todos y cada uno de los acuerdos que
constan en dicha certificación y ME REQUIERE a
mí el Notario para que la protocolice con esta
escritura, lo que así hago, pasando a formar
parte integrante de la misma y se transcribirá
en todas las copias que de esta escritura se
libren, quedando elevados a instrumento público
todos y cada uno de los citados acuerdos, cuya
relación detallada aquí se omite, para evitar
inútiles reiteraciones, por figurar los mismos
suficientemente detallados en la certificación
protocolizada, a la que se remite el compare-
ciente. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: -----



Hice las reservas y advertencias legales. Yo el Notario, como responsable del fichero automatizado del Protocolo y documentación notarial y del fichero de administración y organización de la Notaría, garantizo el pleno cumplimiento de la normativa de Protección de Datos de Carácter Personal, y así, de acuerdo con la L.O. 15/99, los comparecientes quedan informados de la incorporación de sus datos a los ficheros automatizados existentes en la notaría a mi cargo, antes mencionados, así como del hecho de que tales datos pueden ser cedidos a aquellas administraciones Públicas que de conformidad con una norma con rango de Ley tenga derecho a ellos. El Notario garantiza los derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición, ejercitables por el interesado afectado, y a salvo los que legalmente han de estar a disposición de Administraciones Públicas, Jueces y Tribunales, o los que sean inexcusables para el ejercicio de la función notarial. Leído cuanto antecede por el compareciente, previa su elección, lo encuentra conforme con su voluntad y firma conmigo el

01/2011

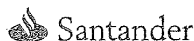


AM4127989

Notario. De haber identificado al compareciente por el medio supletorio de su documento de identidad por el mismo presentado y al principio reseñado, de que el consentimiento ha sido prestado libremente, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante e interviniente, y en cuanto proceda de lo demás consignado en esta escritura que queda extendida en cuatro folios de papel timbrado del Estado exclusivo para documentos notariales, serie AM números 413253 y los tres siguientes en orden, yo el Notario DOY FE.-----

Está la firma del compareciente.-----
Signado. Firmado: GONZALO SAUCA POLANCO.-----
Rubricados y sellado.-----

DOCUMENTOS UNIDOS.-----



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

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 18 de julio de 2011, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aceptado unánimemente por todos los miembros de la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus diez miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

"I.- Modificar el acuerdo de esta Comisión Ejecutiva de 9 de mayo de 2011 relativo a la cesión de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios de Banco Santander, S. A. al Fondo de Titulización de Activos Santander Hipotecario 7 ("el Fondo"), en los siguientes términos:

i) Aclarar que, entre los contratos complementarios que se van a otorgar en relación con la constitución del Fondo, el fondo de reserva no se dotará a través de un préstamo subordinado como figuraba en el mencionado acuerdo sino con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los bonos de titulización de la Serie C; y ii) incluir entre las facultades de los apoderados del mencionado acuerdo que, cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación de Banco Santander, S. A. proceder al otorgamiento de la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión de activos mediante la emisión y suscripción de certificados de transmisión de hipoteca por el Fondo y emisión por el mismo de bonos de titulización por un importe nominal máximo total de DOS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (2.300.000.000 de euros), manteniendo íntegramente el resto de los términos del citado acuerdo de la Comisión Ejecutiva de 9 de mayo de 2011.

II.- Facultar a D. José Antonio Álvarez Álvarez (D.N.I. n.º 10.050.394), D. José Antonio Soler Ramos (D.N.I. n.º 2.879.407-Z), D. Antonio Torío Martín (D.N.I. n.º 50.838.472-P), D. Antonio Miralles Caballero (D.N.I. n.º 02600773-W), D. Luis Ordóñez Alonso (D.N.I. n.º 51374498-L), D. Pablo Roig García-Bernalt (D.N.I. n.º 34.082.506-W) y D.ª María Pilar Urquijo de la Puerta (D.N.I. n.º 811.482-L) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación de Banco Santander, S.A., otorgar los documentos públicos y/o privados y llevar a cabo los actos que sean necesarios o convenientes en relación con el acuerdo anterior."

CERTIFICO asimismo que los diez miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 18 de julio de 2011 fueron: D. Emilio Botín-Sanz de Sautuola y García de los Ríos, D. Fernando de Asúa Álvarez, D. Alfredo Sáenz Abad, D. Matías Rodríguez Inciarte, D.ª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. Antonio Basagoiti García-Tufián, D. Guillermo de la Dehesa Romero, D. Rodrigo Echenique Gordillo, D. Antonio Escámez Torres y D. Francisco Luzón López.

Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente 3.º, en Boadilla del Monte (Madrid), a dieciocho de julio de dos mil once.

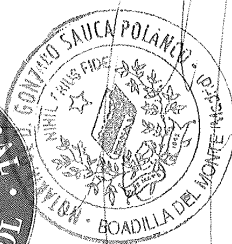
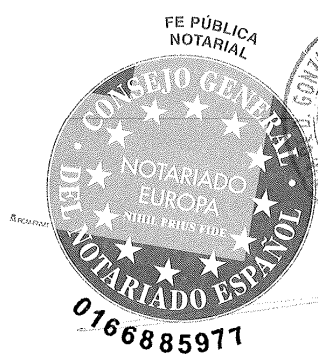
ESTÁN LA FIRMA DEL SECRETARIO: DON IGNACIO
BENJUMEA CABEZA DE VACA Y EL VISTO BUENO DEL
VICEPRESIDENTE 3º: DON MATÍAS RODRÍGUEZ INCIARTE.-

01/2011



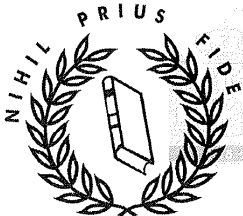
AM4127990

ES COPIA EXACTA DE SU MATRIZ QUE EXPIDO EN MI RESIDENCIA, EL MISMO DÍA DEL OTORGAMIENTO, PARA EL COM-PARECIENTE, SEGÚN INTERVIENE, EN EL PRESENTE FOLIO Y EN SUS CUATRO CORRELATIVOS ANTERIORES. DOY FE.-





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



AJ1989894

01/2011

**RAFAEL MARTINEZ DIE
NOTARIO**

c/. Convento, 26
Telf.: 91 633 19 00 - Fax: 91 633 48 76
28660 BOADILLA DEL MONTE
(Madrid)

**NÚMERO DOS MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE
(2.139)-----**

**ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y
ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE
LA COMISION EJECUTIVA. -----**

En la Ciudad Financiera del GRUPO SANTANDER, sita en la avenida de Cantabria s/n, Boadilla del Monte, mi residencia a nueve de mayo de dos mil once. -----

Ante mí, **RAFAEL MARTÍNEZ DIE**, Notario del Ilustre Colegio de Madrid, -----

COMPARECE: -----

DON ALBERTO ORTEGA FERNÁNDEZ, mayor de edad, casado, con domicilio a estos efectos en Boadilla del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria, s/n, Ciudad Grupo Santander, con DNI/NIF número 13707186. -----

INTERVIENE en nombre y representación de **BANCO SANTANDER, S.A.**, con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda, números 9 al 12, con C.I.F. A 39000013, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander don

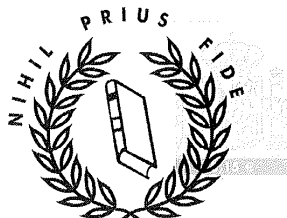
José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838 , libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1539ª de fecha 13 de agosto de 2007.-----

Con **CIF. A-39000013**.-----

Actúa en su calidad de apoderado especial de dicha entidad, según resulta de poder especial otorgado ante el Notario de Santander don José María de Prada Guaita, el día 10 de marzo de 2000, bajo el número 682 de su protocolo, cuya copia autorizada he tenido a la vista, **al objeto de elevar a público los acuerdos**



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



AJ1989895

01/2011

adoptados por dicha Comisión Ejecutiva del día **nueve de mayo de dos mil once**, según resulta de una certificación que me entrega y **dejo unida a esta matriz**, expedida por el Secretario, don Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca, con el visto bueno del Vicepresidente 3º, don Matías Rodríguez Inciarte, cuyas firmas conozco y legitimo. -----

El señor compareciente actúa en uso de las facultades atribuidas en el citado instrumento público, de las que resulta facultado para, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil elevar a instrumento público todo tipo de acuerdos sociales del Banco Santander, S.A.. Inscrito en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 685, Libro 0, folio 130, hoja S-1960, inscripción 735ª. -----

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander Don José María de Prada Diez, el día 24 de abril de 2007, con el número 1.125 de su protocolo, y que causó la inscripción 1513ª de la hoja de la Sociedad. -----

Conozco al compareciente y tiene en el concepto en el que actúa la capacidad y legitimación necesaria, siendo, a mi juicio,

suficientes las facultades representativas acreditadas para el presente otorgamiento. -----

-----**OTORGA:**-----

Que en el concepto en que interviene, y cumpliendo los acuerdos a que se refiere la certificación antes citada, ELEVA A PUBLICO todos y cada uno de los acuerdos que constan en dicha certificación y ME REQUIERE a mí el Notario para que la protocolice con esta escritura, lo que así hago, pasando a formar parte integrante de la misma y se transcribirá en todas las copias que de esta escritura se libren, quedando elevados a instrumento público todos y cada uno de los citados acuerdos, cuya relación detallada aquí se omite, para evitar inútiles reiteraciones, por figurar los mismos suficientemente detallados en la certificación protocolizada, a la que se remite el compareciente. -----

Así lo dice y otorga. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- Hago a el señor compareciente las reservas y advertencias legales y de tipo fiscal, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal, el compareciente acepta la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



AJ1989896

01/2011

Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. -

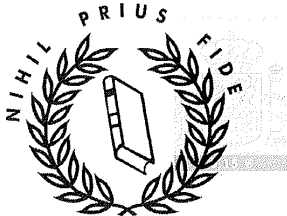
Advertido por mí, el Notario, del contenido del presente instrumento y de su derecho a leer por sí o a que les lea esta escritura, elige lo 1º; y una vez leída, el compareciente manifiesta haber quedado debidamente informado del contenido del presente instrumento prestando su libre consentimiento, adecuándose el otorgamiento a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de otorgante, la otorga y firma conmigo. De haber identificado al compareciente por medio de su documento identificativo reseñado en la comparecencia, que me ha sido exhibido, de que el compareciente, a mi juicio tiene capacidad y está legitimado para el presente otorgamiento, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada del compareciente y en general del contenido de este documento público extendido en **tres** folios de

 Sigue la firma del compareciente.- Signado: RAFAEL
 MARTINEZ DIE. Rubricado y sellado. -----

[illegible]



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



AJ1989897

01/2011



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

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 9 de mayo de 2011, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aceptado unánimemente por todos los miembros de la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus diez miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

"1.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 809/2004, del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7 (en adelante, el "Fondo"), al que se hace referencia seguidamente, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A. (en adelante, el "Banco") a particulares, con la finalidad de financiar la adquisición y/o rehabilitación de vivienda (en adelante, los "Activos").

La cesión de los Activos se llevará a cabo por el Banco en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la escritura de constitución del Fondo, cesión de Activos y emisión de bonos de titulización (en adelante, "los Bonos") y serán adquiridos por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en los siguientes términos:

PRIMERO. Importe de los Activos

El importe de los Activos ascenderá a un máximo de dos mil cien millones (2.100.000.000) de euros.

SEGUNDO. Fecha de cesión

El mismo día del otorgamiento de la escritura de constitución del fondo, cesión de activos y emisión de los bonos (en adelante, la "Escritura").

TERCERO. Características de los Activos

Las características básicas de la cartera de préstamos de los que se derivan los Activos del Banco (que se halla integrada por préstamos hipotecarios, es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) que se van a ceder al Fondo vendrán recogidas en el Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del citado Reglamento (CE) n.º 809/2004.

CUARTO. Cesión de Activos

El FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7 se constituirá mediante el otorgamiento de la Escritura por el Banco y SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte (Madrid), y NIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, con el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8ª, hoja M-788658, inscripción 1ª del Libro de Sociedades, y en el Registro especial de la Comisión Nacional del Mercado de Valores con el n.º 1. La Sociedad Gestora gestionará y representará al Fondo.

4052 - Banco Santander, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, S-2. 20004. Santander, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, S-2. 20004. Santander, S.A. inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, S-2. 20004.



La cesión de los Activos por el Banco al Fondo se instrumentará a través de la Escritura, mediante la emisión y suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca. La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, en la Escritura, a la adquisición de los Activos al Banco, para su inmediata incorporación al Fondo.

QUINTO. Contratos complementarios

En relación con la constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7, celebrar, entre otros, los siguientes contratos complementarios de la Escritura, así como cualquier otro previsto en el Folleto que sea necesario o conveniente para el buen funcionamiento del Fondo, en el que sea parte Banco Santander, S.A.:

- (i) Contrato de préstamo subordinado, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos;
- (ii) Contrato de permuta financiera de intereses o swap, que pretende cubrir el riesgo de tipos de interés;
- (iii) Contrato de reinversión a tipo garantizado, en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la cuenta de tesorería abierta en el Banco;
- (iv) Contrato de dirección, suscripción y agencia de pagos, con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, asumiendo la obligación de suscribir y/o asegurar la totalidad o parte de los Bonos emitidos por el Fondo, así como cualquier otro instrumento representativo del pasivo del Fondo;
- (v) Contrato de préstamo subordinado, que será destinado a dotar un fondo de reserva.

SEXTO. Garantías

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

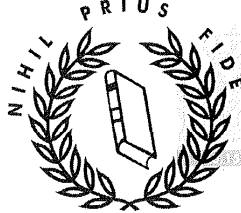
El Banco no otorgará garantías sobre los Activos que se agrupan en el Fondo o sobre los Bonos, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por el Banco en el apartado 2.2.8 y la Sustitución de los Activos del apartado 2.2.9. del módulo adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo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

II.- En ejecución de todo lo anterior, apoderar a D. José Antonio Álvarez Álvarez (D.N.I. n.º 10.050.394), D. José Antonio Soler Ramos (D.N.I. n.º 2.879.407-Z), D. Antonio Torío Martín (D.N.I. n.º 60.838.472-P), D. Antonio Miralles Caballero (D.N.I. n.º 2.600.773-W), D. Luis Ordóñez Alonso (D.N.I. n.º 51.374.498-L), D. Pablo Roig García-Bernalt (D.N.I. n.º 34.082.506-W) y D.ª María Pilar Urquijo de la Puerta (D.N.I. n.º 811.482-L) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda ostentar, en nombre y representación de Banco Santander, S.A., las siguientes facultades:

1. Comparecer ante Notario junto con representantes debidamente apoderados de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A., para el otorgamiento de la escritura pública de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7, de cesión de Activos mediante la emisión y suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de

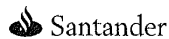


PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



AJ1989898

01/2011



hipoteca y de emisión por el Fondo de Bonos de Titulización por un importe no superior a dos mil cien millones (2.100.000.000) de euros, una vez obtenido el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores del Folleto correspondiente, de conformidad con el Reglamento (CE) n.º 809/2004, el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria, y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, y la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, modificada, entre otras, por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre y la Ley 44/2002, de 22 de noviembre.

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

CERTIFICO asimismo que los diez miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 9 de mayo de 2011 fueron: D. Emilio Botín-Sanz de Sautuola y García de los Ríos, D. Fernando de Asúa Álvarez, D. Alfredo Sáenz Abad, D. Matías Rodríguez Inciarte, D. Antonio Basagoiti García-Tuñón, D.ª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, D. Guillermo de la Dehesa Romero, D. Rodrigo Echenque Gordillo, D. Antonio Escámez Torres y D. Francisco Luzón López.

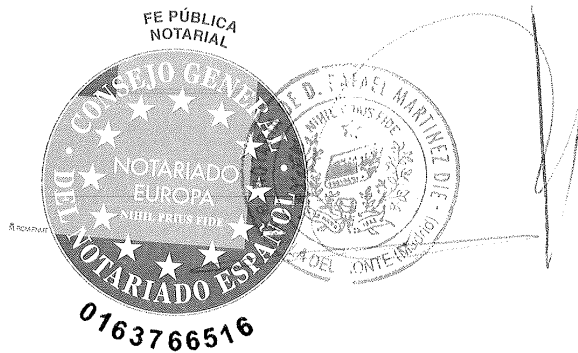
Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por Don Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente 3.º, en Boadilla del Monte (Madrid), a nueve de mayo de dos mil once.

V.º B.º
El Vicepresidente 3.º

Mano de Matías Rodríguez Inciarte

Mano de Francisco Luzón López

ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de BANCO SANTANDER, S.A., en cinco folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie AJ, números AJ1989894 y los cuatro siguientes. BOADILLA DEL MONTE, El mismo día de su autorización. DOY FE. -----





Anexo II
Certificación de acuerdos
del Consejo de Administración de la
Sociedad Gestora

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

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 25 de abril de 2011, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Marcelo Alejandro Castro, D. Alfonso de Castro González, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Gabriel de Escalante Yanguela, D. José Antonio Soler Ramos, D. Enrique Silva Bravo, D. Jesús Cepeda Caro, y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos que figuraban en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes:

PRIMERO: CONSTITUCIÓN DEL DEL FTA SANTANDER HIPOTECARIO 7

- Constituir un Fondo de Titulización denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7", o con cualquier otra denominación que incluya la denominación de Santander, (en adelante, el "Fondo") conforme a lo previsto en la legislación vigente, agrupando en el mismo préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A., por un saldo vivo de principal de hasta DOS MIL CIEN MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 euros). Dicho Fondo será cerrado por el activo y por el pasivo y una vez constituido, será gestionado por la Sociedad.

- Emitir con cargo a dicho Fondo, bonos de titulización, hasta un importe nominal máximo de DOS MIL CIEN MILLONES DE EUROS (2.100.000.000 euros).

- Facultar al Presidente, D. José Antonio Álvarez Álvarez, al Consejero y Director General de esta Sociedad D. Ignacio Ortega Gavara y al Secretario del Consejo de Administración, D^a María José Olmedilla González, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad a:

- Otorgar con el Banco Santander, S.A. como entidad cedente de los derechos de crédito a agrupar en el Fondo, los contratos de cesión, emisión y suscripción de los derechos de crédito citados, en los términos y condiciones que estimen oportunos.
- Otorgar la escritura pública de constitución del Fondo y de cesión de los derechos de crédito, en los términos y condiciones que consideren oportunos.
- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo.



- Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo.
- Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente.
- Celebrar, como sociedad gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, préstamo, garantías, permuta financiera, agencia de pagos, agencia financiera, de depósito, de administración de préstamos, de dirección, aseguramiento y/o suscripción de los Bonos, de reinversión a tipo garantizado o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la adquisición por el mismo de los derechos de crédito, la suscripción, en su caso, de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que el cedente emita y la emisión de los Bonos.
- Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (C.N.M.V.) los documentos que la constitución del Fondo y, en su caso, la liquidación que el mismo requiera, a estos efectos redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la C.N.M.V., AIAF y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (Iberclear) en relación con la constitución del Fondo y la emisión de los bonos, así como la escritura o el contrato privado de recompra de activos, el Acta de desembolso de los Bonos y el Acta de liquidación del Fondo.
- Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los bonos que se emitan.
- Subsanan, complementar rectificar o ampliar los acuerdos anteriores en la medida necesaria y en la forma que consideren necesaria (incluyendo el otorgamiento de escrituras de subsanación o rectificación o cualquier otro documento público) para la cesión de los derechos de crédito y la constitución del Fondo.
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

SEGUNDO.- Designación de auditor de cuentas del Fondo.

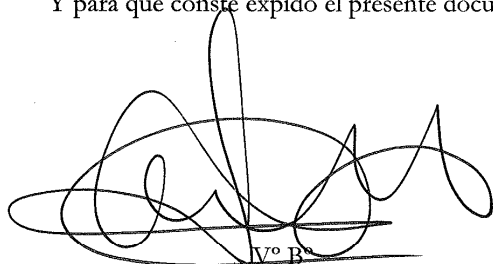
Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoria Deloitte, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Edificio Torre Picasso, 28020.

TERCERO.-Protocolización de acuerdos.

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 17 de mayo de 2011.



EL PRESIDENTE

D. José Antonio Álvarez Álvarez



EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Dña. Mª José Olmedilla González



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

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

Madrid, a diecinueve de Mayo de dos mil once.-----



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

Anexo II bis
Certificación de acuerdo
complementario del Consejo de
Administración de la Sociedad Gestora



Dña. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en Boadilla del Monte, 28660 (Madrid), Avda. de Cantabria s/n, y CIF nº A-80481419,

CERTIFICO: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 13 de julio de 2011, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Marcelo Alejandro Castro, D. Alfonso de Castro González, Dña. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Gabriel de Escalante Yanguela, D. José Antonio Soler Ramos, D. Enrique Silva Bravo, D. Jesús Cepeda Caro, y Dña. M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos que figuraban en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes:

PRIMERO: MODIFICAR EL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE DE 25 DE ABRIL DE 2011 DE CONSTITUCIÓN DEL FTA SANTANDER HIPOTECARIO 7.

Modificar el acuerdo del Consejo de Administración de 25 de abril de 2011 de constitución de un Fondo de Titulización denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7" (en adelante, el "Fondo") en el sentido de ampliar el límite máximo de emisión de bonos de titulización con cargo a dicho Fondo, en DOSCIENTOS MILLONES (200.000.000 €) de euros, esto es, hasta un importe nominal máximo total de DOS MIL TRESCIENTOS MILLONES DE EUROS (2.300.000.000 euros), manteniendo íntegramente el resto de los términos del acuerdo de constitución.

SEGUNDO.-PROTOCOLIZACIÓN DE ACUERDOS.

Para cumplimentar el acuerdo adoptado, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ ANTONIO ÁLVAREZ ÁLVAREZ, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por sí solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar el acuerdo anterior.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 13 de julio de 2011.

EL PRESIDENTE
D. José Antonio Álvarez Álvarez

EL SECRETARIO
DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Dña. M^a José Olmedilla González

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

DOY FE: De que considero legítima/s la/s firma/s que antecede/n
de *X. M. de la Cruz y X. de la Cruz*
por serme conocida/s.

Madrid, a

22 JUL. 2011



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



Anexo III

Relación de Derechos de Crédito

Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco (CD) o soporte magnético comprensivo de la relación de Derechos de Crédito para la Constitución de "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7", constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de las copias autorizadas. -----

Anexo IV
Copia del informe de Auditoría de los
Derechos de Crédito



Deloitte

Deloitte, S.L.
Plaza Pablo Ruiz Picasso, 1
Torre Picasso
28020 Madrid
España

Tel.: +34 915 14 50 00
Fax: +34 915 14 51 80
www.deloitte.es

5 de julio de 2011

Banco Santander, S.A.
Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
Edificio Encinar, 2 - Planta 0
28660 Boadilla del Monte
MADRID

(A la atención de D. José Antonio Soler)

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

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 17 de febrero de 2011, y en el marco de lo establecido en el artículo 5.1.c) del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la "cartera") seleccionados para Santander Hipotecario 7, Fondo de Titulización de Activos (en adelante, "el Fondo") al 15 de junio de 2011. A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que serán adquiridos por el Fondo a Banco Santander, S.A., (en lo sucesivo, la "Entidad Cedente" o el "Banco") y tenían su origen en operaciones de préstamos hipotecarios realizados por el Banco con terceros. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 15 de junio de 2011	
	Número de Derechos de Crédito	Saldo Vivo (Euros)
Préstamos hipotecarios	9.793	1.895.120.876,02
	9.793	1.895.120.876,02

En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado II del presente informe sobre los atributos relevantes que ustedes han definido en el marco de la operación de titulización. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la "Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización" adjunta a la Circular Nº E32/2009 emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (en lo sucesivo, ICJCE) y sus modificaciones posteriores contenidas en la Circular Nº E17/2010 emitida por el ICJCE, de fecha 28 de mayo de 2010.

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

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

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

I. Técnicas de muestreo

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

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

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

El muestreo de atributos supone la:

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

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

Teniendo en cuenta que, de acuerdo con lo establecido por la normativa en vigor, es responsabilidad de la Entidad Cedente el definir la población de activos objeto de titularización y la homogeneidad de la población seleccionada, los procedimientos estadísticos aplicados en nuestro trabajo parten de la hipótesis de que la población a analizar sigue una distribución de probabilidades generalmente aceptadas.

La correlación existente entre el número de desviaciones observado en el análisis efectuado sobre la muestra seleccionada y el porcentaje máximo de desviación estimado considerando el tamaño de la muestra y el nivel de confianza del 99% son los siguientes:



Número de desviaciones en la muestra	% máximo de desviación estimado (nivel de confianza 99%, 462 operaciones con un saldo de 93.529.613,47 euros)
-	1,00%
1	1,44%
2	1,82%
3	2,18%
4	2,51%
5	2,84%

II. Alcance de nuestro trabajo y resumen de conclusiones

De la cartera de derechos de crédito anteriormente citada hemos obtenido, por aplicación de las técnicas estadísticas a las que se ha hecho referencia anteriormente, una muestra aleatoria de 462 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia (15 de junio de 2011) de 93.529.613,47 euros.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. Naturaleza del prestatario y formalización del préstamo:

Hemos verificado a partir de la información que consta en la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo que las operaciones de financiación son préstamos concedidos a personas físicas residentes en España y que los préstamos han sido formalizados en Escritura Pública.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

2. Titularidad:

Hemos verificado que, de acuerdo con la documentación de formalización del préstamo (Escritura Pública), Banco Santander, S.A. es titular de pleno dominio de los préstamos con garantía hipotecaria.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

3. Identificación del prestatario:

Hemos verificado que el nombre y/o NIF del titular que consta en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo. Hemos verificado que de la muestra seleccionada, 423 préstamos con un saldo actual de 86.253.239,10 euros (que representa el 92% del saldo actual de la muestra total, aproximadamente) corresponden a préstamos concedidos a españoles; mientras que 39 préstamos con un saldo actual de 7.276.374,37 euros (que representa el 8% del saldo actual de la muestra total, aproximadamente) corresponden a préstamos concedidos a extranjeros.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

4. Transmisión de los activos:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

5. Propósito del Préstamo:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

6. Fecha de Formalización del Préstamo:

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente y la que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo o que, en su caso, la diferencia no excede de 30 días.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.



7. Fecha de Vencimiento del Préstamo:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

8. Importe Inicial del Préstamo:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

9. Saldo Actual del Préstamo:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

10. Tipo de Interés de Referencia:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

11. Diferencial del tipo de interés:

Hemos verificado que el diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia del préstamo que figura en la base de datos de la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o bien en la documentación adicional, en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

12. Tipo de Interés Aplicado:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

13. Retrasos en el Pago:

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos de la Entidad Cedente a la fecha de referencia que, en su caso, el número de días de retraso en el pago de las cuotas vencidas y no pagadas no excedía de 90.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

14. Aprobación de concesión de riesgos:

Hemos verificado con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, a través de las bases de datos de la misma, que el préstamo fue aprobado de acuerdo con los niveles de atribución vigentes en el momento de la concesión y a través de las herramientas o sistemas de aprobación automáticos vigentes en dicha fecha. Dichos niveles de atribución responden a la política de concesión descrita en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del borrador del Folleto de Emisión del Fondo que nos ha sido facilitado por la Sociedad Gestora.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

15. Garantías hipotecarias:

Hemos verificado contra la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo, que está inscrita en el Registro de la Propiedad, que la garantía del préstamo corresponde a viviendas terminadas situadas en España y que está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada.



De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

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

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

17. Tasación:

Hemos verificado que todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

18. Valor de Tasación:

Hemos verificado que el valor de tasación de la propiedad hipotecada que figura en la base de datos de la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el Certificado de Tasación que nos ha facilitado la Entidad. Hemos verificado que de la muestra seleccionada, la totalidad de los préstamos corresponden a vivienda libre.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

19. Relación “Saldo Actual del Préstamo /Valor de Tasación”:

Hemos verificado que a la fecha de referencia, el saldo del préstamo no excedía del 100% del valor de tasación (según se indica en el número 18. anterior) de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,44%.

20. Vivienda terminada:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

21. Préstamos a promotores:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,00%.

22. Renegociación:

Hemos verificado que el préstamo no proviene de operaciones de renegociación o refinanciación de préstamos que se encontraban en situación de impago.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 1,44%.

* * * * *

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

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

DELOITTE, S.L.



Rodrigo Díaz



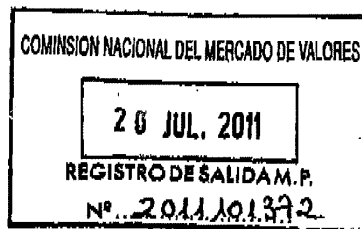
Anexo V
Copia de la notificación de verificación
y registro de la CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
DE MERCADOS

Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid, España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es



Sr. D. Ignacio Ortega Gavara

Director General de
Santander de Titulización S.G.F.T. S.A.
Avenida Cantabria s/n. Edificio Enclinar, planta 0
28.660, BOADILLA DEL MONTE,
MADRID

Madrid, 19 de Julio de 2011

Muy Señor nuestro,

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

Fondo: **Fondo de Titulización de Activos Santander Hipotecario 7, F.T.A.**
Emisión: **Bonos de titulización por importe nominal de 2.159.700.000 euros**
Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T.**

con fecha 19 de Julio de 2011 el Vicepresidente de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"Examinada la documentación correspondiente a la constitución del Fondo de Titulización de Activos con emisión de valores de renta fija remitida por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T.** y de conformidad con lo previsto en los artículos 18, 26, 27 y 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores, 2, 5 y 6 del Real Decreto 926/1998, de 14 de Mayo, 5 de la Ley 19/1992, de 7 de julio, y demás normas de aplicación, el Vicepresidente de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por acuerdo del Consejo de esta Comisión de fecha 6 de Julio de 2011, **ACUERDA:***

*Inscribir en los Registros Oficiales contemplados en el artículo 92 de la Ley 24/1988 del Mercado de Valores el informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización de Activos denominado **Fondo de Titulización de Activos Santander Hipotecario 7, FTA** con emisión de **bonos de titulización** y promovido por la entidad **Santander de Titulización S.G.F.T.***



20/07 2011 10:50 FAX 915854106

MDOS. SECUNDARIOS

003/003



DIRECCIÓN GENERAL
DE MERCADOS

Marqués de Villamagna, 3
28001 Madrid, España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es

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

Serie	Código ISIN
Serie A	ES0336104007
Serie B	ES0336104015
Serie C	ES0336104023

El Real Decreto 1732/98 determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 2) cuya liquidación, por un importe de 42.254,71 euros se adjuntará.

Atentamente,

Ángel Benito Benito
Director General de Mercados

PENDIENTE DE TASAS

Anexo VI
Título Múltiple



TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (9.368) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7

El presente Título Múltiple representa NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (9.368) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de MIL OCHOCIENTOS MILLONES VEINTISEIS EUROS CON TRES CÉNTIMOS DE EURO (1.800.000.026,03) emitidos por Banco Santander, S.A.

El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7 fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n., 28660, Boadilla del Monte (Madrid), C.I.F. nº A-80481419 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la Ley 3/1994 de 14 de abril y el Real Decreto 716/2009.

1. Préstamos Hipotecarios

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el anexo al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los NUEVE MIL TRESCIENTOS SESENTA Y OCHO (9.368) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo restante de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de los pagos que, en concepto de principal (incluyendo amortización anticipada) a partir de la presente fecha reciba la entidad emisora por los Préstamos Hipotecarios relacionados en el anexo al presente Título Múltiple y la totalidad de los intereses, tanto ordinarios como de demora, que a partir de la presente fecha reciba la entidad emisora por dichos Préstamos Hipotecarios, así como cualquier otro pago recibido por la entidad emisora por cualquier concepto derivado de los Préstamos Hipotecarios, excepto los correspondientes a comisiones que corresponderán a la entidad emisora.

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

El abono al participe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al participe desde el momento en que sean recibidos.

3. Falta de pago del deudor

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

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

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

4. Custodia y administración

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

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

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

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

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

6. Varios

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

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

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

La entidad emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 22 de julio de 2011

BANCO SANTANDER, S.A.

D. Pablo Roig García-Bernalt

Anexo VII
Criterios sobre Concesión de los
Préstamos



POLÍTICA DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS

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

La política de riesgos seguida por la división de Banca Comercial de Santander para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación:

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

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

1. Sobre la vivienda a adquirir:
 - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
 - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Sobre los ingresos del solicitante:
 - (1) Asalariados: 3 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
 - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: notificación de revalorización de la pensión junto con los 3 últimos recibos mensuales.
 - (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y dos últimas declaraciones de IVA anuales y últimos pagos trimestrales de IVA.
 - (4) En todos los casos fotocopia de la documentación que justifique otros ingresos.
 - (5) En caso de deudas pendientes se debe aportar los 2/3 últimos recibos de pago.
 - (6) Si es divorciado/separado: sentencia.
 - (7) Autorización Cirbe firmada por el cliente.
3. Sobre el Patrimonio:

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

Facultades

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

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

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

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

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

Evaluación

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

- a) Destino: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores, de tasación o de compra salvo el supuesto de que se aporten garantías adicionales, en cuyo caso podría superarse el límite del 80%. Básicamente en estos casos la política general de Santander es la siguiente:
 - o Capacidad de pago y otras garantías reales, avalistas de solvencia.
 - o Comprobar el mantenimiento del valor de la garantía a lo largo del tiempo.
 - o Comprobar que la garantía se trata de vivienda (unifamiliar, residencial, etc), no tomando en consideración otros tipos de bienes inmuebles.
 - o Comprobar que el bien se encuentra libre de cargas



- Comprobar que el bien no es una vivienda “atípica” con el objetivo de evitar financiar la adquisición de bienes sobre los que pudieran existir problemas en una venta posterior.
 - Comprobar que la existencia de bienes adyacentes al inmueble garantizado como garajes o trasteros que pudieran completar el valor de la garantía.
- d) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
- (1) La antigüedad mínima en el trabajo es de 6 meses y haber superado el período de prueba. En el caso de extranjeros deberán acreditar además estabilidad en el empleo.
 - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
 - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 40% mensual.

Desembolso del préstamo

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

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

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

Seguro de Daños

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

"Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada.- La parte prestataria se obliga a asegurar la finca hipotecada contra daños, incluido el de incendios, durante toda la duración de la presente operación, por importe mínimo igual al valor de Seguro,

contenido en el Informe de Tasación cuyo certificado se adjunta a la presente escritura. En dicha póliza de seguro, se designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro".



Anexo VIII
Copia de las cartas de calificaciones
provisionales

MOODY'S

INVESTORS SERVICE

Moody's Investors Service
España, S.A.
Príncipe de Vergara, 131 – 6^a
28002 Madrid
+34 91 768 82 00 tel
+34 91 768 82 71 fax
www.moody's.com

18 de Julio de 2011

SANTANDER HIPOTECARIO 7
Santander de Titulización, S.G.F.T, S.A.
Ciudad Grupo Santander
Boadilla del Monte (Madrid), 28660
Spain

Re: SANTANDER HIPOTECARIO 7, FTA

Estimado Sr. Fortes Clavero:

Por la presente le comunico que Moody's Investors Service ha asignado las siguientes calificaciones provisionales a los Bonos de Titulización de Activos que serán emitidos por SANTANDER HIPOTECARIO 7, FTA. La calificación de Moody's para esta operación mide la pérdida esperada antes de la Fecha de Vencimiento Legal del fondo (el 16 de marzo de 2054).

<i>(P)Aaa (sf) para los bonos de la serie A</i>	<i>(€1,440.000.000)</i>
<i>(P)A3 (sf) para los bonos de la serie B</i>	<i>(€360.000.000)</i>
<i>(P)C (sf) para los bonos de la serie C</i>	<i>(€359.700.000)</i>

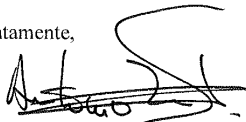
En opinión de Moody's, la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes de la fecha de vencimiento final de la operación para la serie A y la serie B, así como el pago de intereses y de principal con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal del fondo para la serie C. Las calificaciones de Moody's sólo miden los riesgos de crédito inherentes a la operación. Las calificaciones de Moody's no miden otro tipo de riesgos, que pueden tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores.

Moody's diseminará esta calificación y cualquier revisión futura de las calificaciones mediante un comunicado por escrito y electrónico, y en respuesta a cualquier demanda recibida por el Moody's rating desk, siempre acorde con las políticas de Moody's en vigencia.

Asimismo, Moody's realizará un seguimiento de las calificaciones. Los informes de seguimiento, así como el detalle de cualquier cambio significativo en la información facilitada respecto a los activos y a la estructura de la operación tendrán que ser enviados a: monitor.rmbs@moody's.com.

Moody's asigna calificaciones provisionales antes de la fecha de constitución del Fondo. Al asignar esta calificación, Moody's ha tenido en cuenta la información facilitada respecto a los activos y la estructura de la operación, tal y como se describe en sus documentos, incluyendo las obligaciones de Banco Santander S.A. Esperamos asignar la calificación final, que puede diferir de la calificación provisional, una vez que hayan sido revisadas de manera satisfactoria para Moody's, las opiniones legales, y los documentos finales de la operación. Las calificaciones de Moody's pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento, y constituyen una opinión y no una recomendación para adquirir, vender o mantener valores.

Atentamente,

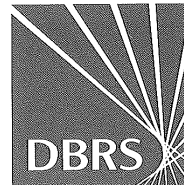


Antonio Tena Centeno
Assistant Vice President - Analyst



18 de julio de 2011

Ciudad Grupo Santander, Edificio Amazonia, 2ª Planta
Avenida de Cantabria s/n
Boadilla del Monte (Madrid) 28660



Insight beyond the rating.

Re: FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7

Estimado Sr. Francisco Fortes Clavero

DBRS, Inc. ("DBRS") ha asignado las siguientes calificaciones a
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7

25 Copthall Avenue
1st Floor
London, EC2R 7BP
TEL +44 (0) 20 3137 9511
FAX +44 (0) 20 3137 5129
www.dbrs.com

Clase	Importe (€)	Interés	Fecha de Vencimiento Legal	Tipo de Calificación	Calificación
Serie A	1.440 millones	Euribor 3M + 0,65%	16 de marzo de 2054	Provisional	AAA (sf)
Serie B	360 millones	Euribor 3M + 1,30%	16 de marzo de 2054	Provisional	BBB (high) (sf)
Serie C	359,7 millones	Euribor 3M + 0,65% + Parte Extraordinaria	16 de marzo de 2054	Provisional	C (sf)

DBRS ha asignado las calificaciones descritas para los valores mencionados.

Las calificaciones descritas constituyen una opinión respecto de los bonos mencionados acerca del pago puntual de intereses, y el pago del principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación. Las calificaciones de los Bonos no constituyen una opinión acerca de la probabilidad o frecuencia de que se produzcan amortizaciones sobre las obligaciones subyacentes o la posibilidad de que el tenedor de los bonos obtenga un rendimiento inferior al esperado.

Las calificaciones no constituyen una recomendación para adquirir, vender o conservar un valor. La calificación otorgada por DBRS no constituye ninguna autorización de DBRS para utilizar su nombre como experto en conexión con documentos que deban inscribirse en cualquier registro. Las calificaciones están basadas en la información y documentos facilitados a DBRS hasta la fecha y los mismos están sujetos a la revisión completa y satisfactoria de toda la documentación en relación con los valores ofertados. La información sobre la cual DBRS basa sus calificaciones e informes es obtenida por DBRS de fuentes que DBRS considera precisas, veraces y fiables. DBRS no audita la información recibida durante el proceso de calificación, ya que no puede verificar de manera independiente esa información. El alcance de cualquier investigación fáctica o verificación independiente depende de hechos y circunstancias.

El mantenimiento de las calificaciones otorgadas está sujeto al suministro de información periódica suficiente a DBRS a los efectos de realizar un seguimiento del comportamiento del Emisor.

Por favor consulten la sección de escalas de calificación ("Rating Scales") y la sección de exoneración de responsabilidad ("Disclaimer") de nuestra página web en www.dbrs.com donde encontrarán una descripción de nuestras escalas de calificación y el alcance de nuestras opiniones.

Atentamente,

Claire Mezzanotte

Managing Director

Copyright © 2011, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (conjuntamente, “**DBRS**”). Todos los derechos reservados. La información sobre la cual DBRS basa sus calificaciones e informes es obtenida por DBRS de fuentes que DBRS considera precisas, veraces y fiables. DBRS no audita la información recibida durante el proceso de calificación, ya que no puede verificar de manera independiente esa información. El alcance de cualquier investigación fáctica o verificación independiente depende de hechos y circunstancias. Las calificaciones, informes y cualquier otra información proporcionada por DBRS se proporcionan “tal y como se indica”, sin prestación de declaraciones y garantías de ningún tipo. DBRS informa por la presente, que no garantiza ni declara, de forma expresa o implícita, respecto de la totalidad o parte de dicha información, que sea correcta, actualizada, completa, comercializable o apropiada para ningún objeto o fin. Ni DBRS ni sus consejeros, directivos, empleados, agentes o representantes (conjuntamente, “**Representantes de DBRS**”), aceptan, bajo ninguna circunstancia, responsabilidad alguna frente a personas o entidades por (1) cualquier inexactitud, retraso, pérdida de información, interrupción del servicio, error u omisión, o daño causado por ellos, o (2) cualquier daño directo, indirecto, especial, compensatorio, o consecutivo que resulte del uso de las calificaciones o informes de calificación, o derivados de cualquier error (negligente o de otro tipo) u otras circunstancias o contingencias que se encuentren tanto bajo control como fuera de control de DBRS o de cualquiera de los Representantes de DBRS, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información. Cada una de las calificaciones y opiniones emitidas por DBRS son, y deben ser consideradas exclusivamente, como declaraciones de opinión y no como declaraciones de hechos en cuanto a solvencia o recomendaciones para comprar, vender o retener valor alguno. Un informe proporcionando una calificación de DBRS no es ni un folleto ni debe entenderse como sustitutivo de la información recibida, verificada y presentada a los inversores por el emisor y sus agentes en relación con la venta de los valores. DBRS recibe una compensación por sus servicios de calificación pagada por los emisores, aseguradores, garantes y/o adquirentes de los valores de deuda y por los suscriptores de su página web. DBRS no es responsable por el contenido o funcionamiento de las páginas web de terceras personas a las que se accede a través de hipertexto u otros enlaces web y DBRS no tendrá responsabilidad alguna frente a personas o entidades por el uso de tales sitios web de terceros. El presente documento no podrá ser reproducido, transmitido o distribuido, de ninguna manera, por ningún medio o por ninguna persona sin el previo consentimiento por escrito de DBRS. TODAS LAS CALIFICACIONES DE DBRS ESTÁN SUJETAS A EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y A CIERTAS LIMITACIONES. POR FAVOR, LEANSE ESTA EXONERACIÓN DE RESPONSABILIDAD Y LIMITACIONES EN <http://www.dbrs.com/about/disclaimer>. INFORMACIÓN ADICIONAL RELACIONADA CON LAS CALIFICACIONES DE DBRS, INCLUIDAS DEFINICIONES, POLÍTICAS Y METODOLOGÍAS ESTÁN DISPONIBLES EN <http://www.dbrs.com>.



Anexo IX

Glosario de definiciones

DEFINICIONES

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

“**Activos**”: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo.

“**Activos Fallidos**”: Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos.

“**Activos No Fallidos**”: Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

“**Administrador**”: Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

“**Agencias de Calificación**”: Significa, conjuntamente, Moody’s y DBRS.

“**Agente de Pagos**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**AIAF**”: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

“**Amortización Anticipada**”: Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro.

“**Bonos**”: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

“**Cantidad Devengada para Amortización**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y (ii) el saldo vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

“**Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

“**Cedente**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.2 del Módulo Adicional.

“**CET**”: Significa “*Central European Time*”.

“**Circular 4/2004**”: Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

“**Circular 6/2008**”: Significa la Circular del Banco de España 6/2008, de 26 de noviembre, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.



“**Circular 2/2009**”: Significa la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 25 de marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

“**CNMV**”: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**”: Significa el contrato de dirección, suscripción de los Bonos y agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Directora y que regula igualmente las obligaciones y responsabilidades que a Santander correspondan como Agente de Pagos del Fondo y como Entidad Suscriptora del cien por cien (100%) de los Bonos.

“**Contrato de Préstamo Subordinado**”: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

“**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado**”: Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander, en virtud del cual Santander garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

“**Contrato de Swap**” o “**Contrato de Permuta Financiera**”: Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo ISDA, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander.

“**Cuenta de Tesorería**”: Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

“**DBRS**”: Significa DBRS, Inc.

“**Déficit de Amortización**”: Significa en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“**Deudores**”: Significa los particulares, con domicilio 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 TARGET (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y

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

“División de Banca Comercial de Santander”: Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

“Documento de Registro”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 19 de julio de 2011.

“Entidad Directora”: Significa Banco Santander, S.A.

“Entidad Suscriptora”: Significa Banco Santander, S.A.

“Escritura de Constitución”: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos Santander Hipotecario 7, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

“Fecha de Constitución”: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 22 de julio de 2011.

“Fecha de Desembolso”: Significa el 28 de julio de 2011.

“Fecha de Suscripción”: Significa el Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, esto es, el 27 de julio de 2011, a partir de las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por Santander.

“Fecha de Vencimiento Final”: Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la cartera preliminar, esto es, el 5 de enero de 2051 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fecha de Vencimiento Legal”: Significa el 16 de marzo de 2054 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fechas de Determinación”: Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y en las que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“Fechas de Liquidación”: Significa las fechas de liquidación del Contrato de Swap que, en todo caso, coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos.

“Fechas de Pago”: Significa los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Folleto”: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el documento conteniendo las definiciones.

“Fondo” o “Emisor”: Significa Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER HIPOTECARIO 7.

“Fondo de Reserva”: Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.



“Fondos Disponibles”: Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva, la cantidad neta del Swap y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional.

“Fondos Disponibles para Amortización”: Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

“Fondos Disponibles para Liquidación”: Significa:

- a) los Fondos Disponibles; y
- b) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

“Iberclear”: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

“I.V.A.”: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 13/1985”: Significa la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros.

“Ley 19/1992”: Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

“Ley 37/1992”: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 3/1994”: Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

“Ley 44/2002”: Significa la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del sistema financiero.

“Ley 35/2006”: Significa la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio.

“Ley 41/2007”: Significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

“Ley Concursal”: Significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“Ley de Enjuiciamiento Civil”: Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“Ley del Mercado de Valores” o “Ley 24/1988”: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por la Ley 37/1998, de

16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo.

“Liquidación Anticipada”: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 15 de agosto de 2051 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“LTV”: significa el ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe del principal pendiente de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a una fecha y el valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a esa misma fecha.

“Mercado AIAF”: Significa Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros.

“Módulo Adicional”: Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborado conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 19 de julio de 2011.

“Moody’s”: Significa Moody's Investors Service España S.A.

“Momento de Fijación de Tipo”: Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System*) 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.

“Nivel Mínimo del Fondo de Reserva”: Significa TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL TREINTA Y SEIS EUROS (35.928.036 €), equivalente al nueve como noventa y nueve por ciento (9,99%) del importe inicial del Fondo de Reserva.

“Nivel Requerido del Fondo de Reserva”: Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

“Normas Internacionales de Información Financiera”: Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

“Nota de Valores”: Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 19 de julio de 2011 y que forma parte del Folleto.

“Orden de Prelación de Pagos”: Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago.

“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”: Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la fecha de liquidación del Fondo.



“Orden ECO/805/2003”: Significa la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

“Orden EHA/3537/2005”: Significa la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores.

“Parte Ordinaria”: Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

“Parte Extraordinaria”: Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

“Período de Carencia de Amortización”: Significa el período inicial de la vida de un Préstamo durante el cual el Deudor únicamente paga los intereses, no amortizando nada de principal. Transcurrido dicho período inicial y hasta la total amortización del Préstamo, el Deudor pagará cuotas compuestas de principal e intereses.

“Períodos de Determinación”: Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.

“Períodos de Devengo de Interés”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (28 de julio de 2011) y la primera Fecha de Pago (16 de septiembre de 2011).

“Préstamos” o “Préstamos Hipotecarios”: Significa los préstamos con garantía hipotecaria, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo, concedidos por la División de Banca Comercial del Banco Santander, S.A. a personas físicas (clientes y empleados), residentes en España, con la finalidad de financiar la adquisición de vivienda terminada o la subrogación por personas físicas en financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España.

“Préstamos Fallidos”: Significa los Préstamos que Santander considera que no va a recuperar o que a una fecha se encuentren impagados por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos.

“Préstamos Morosos”: Significa los Préstamos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos.

“Préstamos No Fallidos”: Significa los Préstamos no clasificados como Préstamos Fallidos.

“Real Decreto 926/1998”: Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

“Real Decreto 1776/2004”: Significa el Real decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

“Real Decreto 1777/2004”: Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto 1778/2004”: Significa el Real Decreto 1778/2004, de 30 de julio, que establece obligaciones de información respecto de las participaciones preferentes y otros instrumentos de deuda y de determinadas rentas obtenidas por personas físicas residentes en la Unión Europea.

“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 771/2011”: Significa el Real Decreto 771/2011, de 3 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 216/2008, de 15 de febrero, de recursos propios de las entidades financieras y el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de las entidades de crédito.

“Real Decreto Legislativo 1/1993”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“Real Decreto Legislativo 4/2004”: Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto 5/2004”: Significa el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

“Reglamento (CE) n° 809/2004”: Significa el Reglamento (CE) n° 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.



“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

“Saldo de Principal Pendiente de la Serie”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

“Saldo Vivo de los Activos” o **“Saldo Vivo”**: Significa las cantidades de principal pendientes de vencimiento de los Activos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos.

“Santander”: Significa Banco Santander, S.A.

“Seguro de Daños”: Significa los seguros de daños suscritos en relación con algunos Activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantías de los Préstamos Hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO 805/2003.

“Serie”: Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

“Serie A”: Significa la Serie con un importe nominal total de MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (1.440.000.000 €), está constituida por CATORCE MIL CUATROCIENTOS (14.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“Serie B”: Significa la Serie con un importe nominal total de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (360.000.000 €), está constituida por TRES MIL SEISCIENTOS (3.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“Serie C”: Significa la Serie con un importe nominal total de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (359.700.000 €), está constituida por TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (3.597) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“Sociedad Gestora”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

“TACP”: Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

“TIR”: Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

“Tipo de Interés Nominal”: Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 de la Nota de valores y concordantes.

“Tipo de Interés de Referencia”: Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

“U.D.O.”: Significa, con respecto a la política de riesgos seguida por Banco Santander, S.A recogida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, la Unidad de Decisión de Operaciones.

**ES PRIMERA COPIA LITERAL de su matriz, donde la
dejo anotada. Y a instancia de SANTANDER DE
TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE
TITULIZACIÓN, S.A., la expido con efectos ejecutivos,
extendida en ciento diecinueve folios de papel notarial,
serie AM, números en orden inverso 3961333/216 y el del
presente, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el
siguiente día de su otorgamiento.- DOY FE.-----**