



ES COPIA SIMPLE

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

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE
TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5”, CESIÓN DE
DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE
TITULIZACIÓN. -----

NUMERO CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y DOS.

En Madrid, a quince de Diciembre de dos mil quince. -----

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

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

DON ANTONIO TORÍO MARTÍN, mayor de edad, casado,
empleado de banca, con domicilio profesional en 28660-Boadilla
del Monte (Madrid), Avenida de Cantabria s/n, y provisto de DNI y
N.I.F. número 50838472-P. -----

Y DOÑA MARIA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, mayor
de edad, abogada, de nacionalidad española, con domicilio
profesional en Ciudad Grupo Santander, Madrid, Avda. de
Cantabria, s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y con D.N.I. y
N.I.F. número 04566826-S -----

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

DON ANTONIO TORÍO MARTÍN, 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 acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reunión de fecha 2 de noviembre de 2015, expedida por Don Jaime Perez Renovales, como Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y del Comisión Ejecutiva del Banco Santander, con el Visto Bueno de su Vicepresidente Don Matías Rodríguez Inciarte, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martínez Die, bajo el número 2315 de su libro registro. Copia autorizada de dicha certificación, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente escritura de

constitución de Fondo, y queda incorporada a esta matriz como **Anexo I.** -----

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

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de Junio de 1998, y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir el 20 de Julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos



para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo. Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el dieciséis de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

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

Mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2004, otorgada ante el repetido Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir, bajo el número 1.902 de orden de su protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene. -----

Y por último, con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, y con

el número 4.789 de su protocolo, escritura de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios. -----

De conformidad con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora procederá a dar cumplimiento a los nuevos requisitos exigidos en el artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015 a éste respecto, en el plazo máximo de 18 meses desde la entrada en vigor de la citada Ley (esto es, desde el 28 de abril de 2015).-----

Actúa como Secretaria no Consejera del Consejo de Administración y se encuentra facultada para este acto en virtud de acuerdo del citado Consejo de Administración de fecha 6 de octubre de 2015, según resulta de certificación de fecha de 15 de octubre de 2015 expedida por Doña María José Olmedilla González, como Secretaria no Consejera de dicho Consejo de Administración, con el Visto Bueno de su Presidente, Don José García Cantera, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por mí, por serme conocidas y que se incorpora a esta matriz como **Anexo II**.-----

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



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

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, Banif y Banesto a personas físicas clientes y empleados residentes en España (en adelante, los “**Deudores**”) con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España,

destinada a la venta. -----

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia autorizada de la certificación del Acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva de “Banco Santander, S.A.”, relativo a la cesión de los Activos en sesión celebrada con fecha 2 de noviembre de 2015, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por el Notario de Boadilla del Monte (Madrid), Don Rafael Martínez Die, bajo el número 2315 de su libro registro. -----

II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir Fondos de Titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2015, de fomento de la financiación empresarial (en adelante, la “**Ley 5/2015**”).-----

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con la Ley 5/2015, quiere proceder a constituir un Fondo de Titulización con la denominación de “**FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5**” (en adelante, también el “**Fondo**”). -----

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



Se adjunta como **Anexo II** a la presente Escritura de Constitución, Certificación de los Acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha **6 de octubre de 2015**, relativos a la constitución del Fondo.-----

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

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 5/2015, 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 el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2014, de 23 de octubre (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 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 10 de diciembre de 2015 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo V** a la presente Escritura de Constitución). -----



VII. Que los préstamos de los que se derivan los Activos que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública y son préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango o, en su caso, con rango posterior (aunque en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, plenamente satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso) (en adelante, los **“Préstamos Hipotecarios”** o los **“Préstamos”**). -----

De acuerdo con lo dispuesto en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, en su **Anexo III** y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional del Folleto 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, 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 la Ley 5/2015, a realizar una emisión de Bonos por importe de MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (1.338.700.000.-€) de valor nominal, constituida por TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE (13.387) 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 TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (1.013.600.000.-€), está constituida por DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y SEIS (10.136) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108005 (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”). -----



(b) **Serie B:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (261.400.000.-€), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE (2.614) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108013 (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”).-----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000.-€), está constituida por SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108021 (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 9 de diciembre de 2015, DBRS Ratings Limited (en adelante, “**DBRS**”), MOODY’S INVESTORS SERVICE ESPAÑA. S.A. (en adelante, “**Moody’s**”) y SCOPE RATINGS A.G. (en adelante, “**Scope**”, y conjuntamente con DBRS y Moody’s, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado, respectivamente, una calificación provisional de A (low) (sf) / A2

(sf) / A+_{SF} para los Bonos de la Serie A, CCC (sf) / Caa1 (sf) / CC_{SF} para los Bonos de la Serie B, y C (sf) / Ca (sf) / C_{SF} para los Bonos de la Serie C (en adelante, los “**Ratings**” o “**Calificaciones**”).-----

XII. Que de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2015 y en el Folleto, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo tiene capacidad para otorgar la presente Escritura de Constitución de fondo de titulización, cesión de activos y emisión de bonos de titulización. -----

Esta Escritura de Constitución no contradice, y en caso de hacerlo, prevalecería sobre 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, RMBS Santander 5, 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 RMBS



SANTANDER 5". -----

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización con la denominación "FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5" que se regirá (i) por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial ("**Ley 5/2015**") y disposiciones que la desarrollen; (iii) el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre ; (iv) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, (v) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, (vi) el Real Decreto 1310/2005, (vii) la Orden EHA/3537/2005 por la que se desarrolla el art. 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, (en adelante, la "**Orden EHA/3537/2005**"); (viii) por lo dispuesto en el Folleto; y (ix) 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, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 5/2015, y tiene carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/2015.-----

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

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución. En particular, la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración.-----

Le corresponderá a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los financiadores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la



máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. -----

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los financiadores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulta de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. -----

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad

Gestora del Fondo, sino por incumplimiento o por la falta de diligencia debida en el cumplimiento de sus funciones legalmente impuestas o establecidas en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente aplicable. -----

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015. -----

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta de 20 de junio de 1995 en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, derogado por el vigente Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV el 11 de septiembre de 1995. -----

La Sociedad Gestora procederá a adaptar el presente Reglamento Interno de Conducta a la normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión de conformidad con lo exigido



en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015. -----

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

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

(i) La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al

ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese, lo que deberá ser verificado previamente por la Sociedad Gestora. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo. La Sociedad Gestora deberá informar inmediatamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través del correspondiente hecho relevante, de su intención de proceder a la sustitución de la gestión del Fondo. -----

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará de forma inmediata por la Sociedad Gestora a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través del correspondiente hecho relevante. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con



anterioridad a su disolución. -----

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso o fuera revocada su autorización, de conformidad con los artículos 32 y 27, respectivamente, de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro y en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

(iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en dos (2) diarios

de difusión nacional y en el boletín de AIAF, Mercado de Renta Fija (en adelante, “**AIAF**”). -----

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

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

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

(i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso (esto es, el 18 de diciembre de 2015, hasta las trece horas treinta minutos (13:30) 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) y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6 (b) del Módulo Adicional del Folleto, una comisión periódica de gestión igual al (0,020%) anual, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000.-€) anuales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago) correspondiente a 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 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: -----

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

Donde:-----

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

B = Suma de Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos, 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 la Ley 5/2015, el Fondo y su Sociedad Gestora quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la CNMV. -----

Así, la Sociedad Gestora, en su labor de gestión y



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

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

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

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

(i) Cuando las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos (el “**Saldo Vivo de los Activos No Fallidos**”) sean inferiores al diez por

ciento (10%) del Salvo Vivo de los Activos 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. A los efectos de lo previsto en la presente Escritura, se entenderá por “**Activos No Fallidos**” aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por “**Activos Fallidos**”, a los efectos de lo dispuesto en la presente Escritura, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos. -----

(ii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta



declarada en concurso de acreedores, así como en el supuesto de que fuere revocada la autorización administrativa prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien, cuando la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ninguno de los casos anteriores, se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 2.3 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional del Folleto. -----

(iii) En la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo a contar desde la mencionada fecha o en caso de que dicha fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior; o -----

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

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

La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en este apartado se realizará, de conformidad con el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 19.3, por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar, (el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles. -----

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a las Agencias de Calificación y a los titulares de los Bonos con una antelación mínima de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, mediante hecho relevante. -----

5.2. Extinción del Fondo.-----

La extinción del Fondo se producirá (i) por la amortización íntegra de los Activos que agrupa y cuando se hayan liquidado cualesquiera otros bienes y valores que integren su activo, (ii) por el pago completo de todos sus pasivos, (iii) por la finalización del



proceso de Liquidación Anticipada previsto en 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), o (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos, antes del Periodo de Suscripción (esto es, antes de las 9:00 horas del 18 de diciembre de 2015).-----

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

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos más los intereses devengados y no cobrados de esos Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Activos de entre las mencionadas en



el párrafo anterior que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. -----

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

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos (incluyendo en su caso inmuebles titularidad del Fondo) y del efectivo por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora 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) obligatoriamente cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo. -----

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

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 5.1 anterior, se realizará por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles, ello, de tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B, todo ello según el orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 19.3 de la presente Escritura. -----



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

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

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la

liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y la distribución de los fondos disponibles, y en todo caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares 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 (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del Período de Suscripción), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado a que se hace referencia en la Estipulación 15.1 de la presente



Escritura de Constitución, con arreglo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, “Iberclear”), a **AIAF** y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. -----

SECCIÓN II-----

CESIÓN DE ACTIVOS -----

6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----

6.1. Cesión de los Activos. -----

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

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 del Folleto.-----

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza hasta el total vencimiento de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios 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 Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario, el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario, 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 8.856 Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y SIETE EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (1.275.000.037,12€) 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 4ª de la Ley 5/2015, 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 8.856 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 es a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en virtud de la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

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

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

La Cesión de los Activos se lleva 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 se suscriben 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 4ª de la Ley 5/2015, la Ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. -

6.2 Responsabilidad del Cedente y sustitución de los



Activos.-----

6.2.1 Responsabilidad del Cedente.-----

Santander 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 del Folleto.-----

6.2.2 Sustitución de los Activos.-----

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

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

Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional, o no reuniera en esta fecha las características comunicadas por Santander a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. El Cedente dispondrá de un plazo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación para proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberá cumplir con los requisitos y 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 del Módulo Adicional, y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés y valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vea afectada por la sustitución. El Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los préstamos hipotecarios que propone ceder en sustitución.-----

La sustitución se llevará a cabo mediante la cancelación del



Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja 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). Dicha emisión de Certificado de Transmisión de Hipoteca 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 Iberclear, y a AIAF, comunicándose igualmente a las Agencias de Calificación. Santander deberá reembolsar al Fondo

cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, Santander deberá reembolsar al Fondo la diferencia, tomando en cuenta el valor nominal, los intereses devengados y no 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, 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, deberá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en 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 quince (15) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado, debiendo Santander en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. -----

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

6.3 Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los

Activos. -----

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión Hipotecaria y los Activos, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil. ----

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:-

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

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

c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos; -----

d) los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía, tanto real como personal (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y las acciones frente a terceros que se deriven de la titularidad de los Activos conforme a la normativa vigente; -----

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



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

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, es decir, las cantidades vencidas de principal y no ingresadas al Fondo junto con las cantidades aún no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos. Asimismo, la cesión de los Activos comprenderá los intereses ordinarios y de demora y el resto de conceptos señalados más arriba devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.-----

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

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

Los derechos del Fondo resultantes de los Activos están

vinculados a los pagos realizados por los Deudores bajo los Préstamos y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia de los mismos.-----

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

6.4 Notificación a los Deudores.-----

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

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

La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española



vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a que no exista impedimento alguno para su libre cesión al Fondo, o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido. -----

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Administrador deberá notificar en todo caso (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Administrador. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.----

Asimismo, en caso de concurso, de liquidación, de sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Administrador o si el Administrador se encontrase en un proceso

de restructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 19 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, la Sociedad Gestora deberá requerir al Administrador para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería, abierta a nombre del Fondo. -----

Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime justificado en atención a la defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos, podrá requerir al Administrador que realice esa notificación, quien lo deberá realizar en un plazo de quince (15) Días Hábiles. -----

No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese realizado su obligación de notificación a los Deudores prevista en los párrafos anteriores y, en su caso, a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que deberá efectuar la notificación a los Deudores y, en su caso, a las compañías aseguradoras.-----



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

El Cedente otorga, en virtud de la presente Escritura, poder incondicional e irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores de conformidad con lo dispuesto en esta estipulación 6.4.-----

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 y como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, declara y garantiza a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, lo

siguiente: -----

(a) En relación con Santander:-----

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

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

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

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

(5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los dos últimos ejercicios cerrados (2013 y 2014) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de



diciembre de 2013 y 2014 han sido registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil. -----

(6) Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento 575/2013 de 26 de junio, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos requeridos por Banco de España. -----

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

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

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

(3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido administrados por Santander, Banesto o Banif. En el caso de Santander, son

administrados por éste desde el momento de su concesión, mientras que en el caso de Banif y Banesto, son administrados por Santander desde el 30 de abril de 2013, fecha de su fusión con Banco Santander. Actualmente todos están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.-----

(4) Que Santander, Banif y Banesto, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos, han seguido fielmente las políticas de concesión de riesgos vigentes en cada momento. El 20,80% del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante los ejercicios 2014 y 2015 y se ajusta a las políticas de concesión de riesgos recogidas en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto. El 79,20% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos concedidos con anterioridad al ejercicio 2014, que, (i) en el caso de los Préstamos concedidos por Banesto, han seguido la política de concesión de riesgos de Banesto descrita en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto, y (ii) en el caso de los Préstamos concedidos por Santander y Banif, no difieren sustancialmente de la política de concesión de riesgos de Santander descrita en dicho apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto. -----

(5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a personas físicas clientes y



empleados residentes en España, para la adquisición o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, siendo todos los Deudores personas físicas. -----

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

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

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

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

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

(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. -----

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

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

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

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

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

(18) Que la Cartera Preliminar no tiene impagos superiores a treinta (30) días naturales. En el momento de la cesión, no hay



Préstamos que tengan con antigüedad impagos superiores a treinta (30) días naturales.-----

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

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

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

(22) Que cada uno de los Préstamos está garantizado por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el

Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. -----

(23) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna. -----

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

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

(26) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía (por encontrarse fuera de ordenación urbana) conforme al artículo 11.1 del Real



Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. -----

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

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

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

en garantía de los Préstamos Hipotecarios. -----

(30) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria y/o recuperación del Préstamo Hipotecario. -----

(31) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades inscritas en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. En el caso de los inmuebles en régimen de vivienda de protección oficial (VPO) el valor de tasación coincide o es inferior al valor máximo legal. -----

(32) Que las viviendas hipotecadas se encuentran construidas y terminadas y que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante (persona física), no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas ni sobre la existencia de prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio sobre los inmuebles hipotecados. -----

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



con la que consta en la Escritura Pública del Préstamo. -----

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

(35) Que al menos la primera cuota de cada uno de los Préstamos ha sido pagada por el correspondiente Deudor antes de la Fecha de Constitución.-----

(36) Que los Préstamos Hipotecarios se encuentran íntegramente desembolsados. -----

(c) En relación con los CTH: _____

(1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, de 14 de abril, en cuya virtud se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, y (iv) demás

normativa aplicable. -----

(2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información será coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.-----

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

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

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

(6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratifican en la



presente Escritura de Constitución-----

(d) Cumplimiento del Reglamento 575/2013 de 26 de junio-----

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

económico neto. -----

Sin perjuicio de lo anterior, se proporcionan a continuación en esta Escritura determinados detalles sobre dicha retención. En particular:-----

Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del citado artículo 405, el Cedente, en calidad de originadora de la titulación, se compromete en la presente Escritura de Constitución a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C y aquellos Bonos de la Serie B necesarios para mantener en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas. -----

Que el Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a comunicar a la Sociedad Gestora, con periodicidad mensual, el mantenimiento del compromiso de retención asumido para que ésta, a su vez, haga pública dicha confirmación, mediante publicación en la página web de la Sociedad Gestora, www.santanderdetitulizacion.es. -----

A los efectos de esta comunicación, el Cedente deberá declarar explícitamente que no ha llevado a cabo ninguna actuación (cobertura del riesgo de crédito, venta, toma de posiciones cortas, etc.) que haya socavado la aplicación del requisito de retención. -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 409 del



Reglamento 575/2013, el Cedente debe cerciorarse de que los posibles inversores puedan acceder fácilmente a todos los datos pertinentes sobre la calidad crediticia y la evolución de las distintas exposiciones subyacentes, los flujos de caja y las garantías reales que respaldan una exposición de titulización, así como a cuanta información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes. -----

----- **SECCIÓN III** -----

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.

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

8.1. Administración. -----

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

presente Escritura de Constitución y el Folleto. -----

En caso de que Santander dejase de ser el Administrador de los Préstamos Hipotecarios, y siempre que fuese legalmente posible, la Sociedad Gestora, de acuerdo con las funciones que se le atribuyen en el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, y en calidad de Administrador y gestor de los Activos agrupados en el Fondo, pasará a ser el Administrador de los mismos, y, a tal fin, delegará en una tercera entidad para que ejerza la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en la Estipulación 8 de la presente Escritura y en el Folleto.-----

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

De conformidad con lo anterior, Santander, se 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, ejercerá 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.-----

Una descripción del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se contiene en los siguientes apartados: -----

8.2. Duración. -----

Los servicios serán prestados por el Administrador hasta

que, una vez amortizada la totalidad de los Activos, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Administrador en relación con dichos Activos, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato.-----

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, o si se encontrase en proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora deberá, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, en el plazo máximo de treinta (30) días, y, siempre que fuere legalmente posible, sustituir al Administrador. A estos efectos, de acuerdo con las previsiones del artículo 26.1. b) de la Ley 5/2005, la Sociedad Gestora, en calidad de Administrador y gestor de los Activos agrupados en el Fondo, pasará a ser el Administrador de los Préstamos Hipotecarios. A tal fin, la Sociedad Gestora delegará la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en la presente Escritura



de Constitución y en el Folleto, en 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. -----

La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Administrador saliente (esto es, Banco Santander, S.A.) le formule tanto sobre la delegación o sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas. En todo caso, ninguna de dichas propuestas será vinculante para la Sociedad Gestora, que será libre de rechazarlas a su entera discreción. -----

Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador saliente y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora. -----

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 delegado la Administración a un tercero, (iii) el Administrador saliente hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la delegación en un tercero

podieran causarle además cualquier coste adicional será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo, y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través del correspondiente hecho relevante.-----

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

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

El Administrador indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Préstamos Hipotecarios 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 del Administrador en la gestión de cobros. -----



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

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 1.730 y 1.780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada). -----

8.6. Gestión de cobros. -----

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

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

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



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

8.8. Anticipo de fondos.-----

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

8.9. Pólizas de Seguros.-----

El Administrador deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas, si las hubiera, en relación con cada uno de los Préstamos, siendo el Administrador 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. -----

Santander, como Administrador, en el caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las mencionadas pólizas de seguros.-----

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 de concesión de préstamos, descritos en el **Anexo VII** de la presente Escritura de Constitución, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

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

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

8.12. Facultades y actuaciones en relación a procesos

de renegociación de los Préstamos.-----

El Administrador se ha adherido al Código de Buenas Prácticas previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (el “Real Decreto-ley 6/2012”). En virtud de lo previsto en el artículo 5.3 del Real Decreto-ley 6/2012, con fecha 12 de julio de 2012, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Resolución de 10 de julio de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publican las entidades que han comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, entre las que se encuentra el Administrador. -----

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



Administrador se ha adherido al Código de Buenas Prácticas en la versión prevista por la Ley 1/2013.-----

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

La Sociedad Gestora habilita de forma general al 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.-----

Si perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos de su propia cartera. A estos efectos, el Administrador se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la documentación relativa a las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o condonación de deudas que acrediten las mismas así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos de su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información necesaria



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

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

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

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

a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la

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

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

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

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

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

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

Para novar un Préstamo de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos, aplicándose la diferencia entre éste y el tipo medio



ponderado de los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no podrá ser inferior a un 80% de la anterior diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Saldo Vivo máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del 5% del Saldo Vivo de los Préstamos a Fecha de Constitución del Fondo. -----

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

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

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

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

Vencimiento Final. -----

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

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

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá,



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

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

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

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

a) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda

conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorga por medio de la presente Escritura de Constitución y en virtud de esta declaración, un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de Santander para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la presente Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuera necesario para el ejercicio de tales funciones. -----

b) Acción contra el Administrador. -----

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

Asimismo, en el supuesto de que el Administrador no



cumpliera las obligaciones descritas en el apartado anterior, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente al Administrador por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

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

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

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

El Administrador en los supuestos de ejecución hipotecaria cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas sobre

el bien inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-registral. En los casos en los que se tenga la documentación correspondiente, se realizará conforme a lo regulado en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria y, en los demás casos, con arreglo al artículo 209 de esta misma Ley. -----

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

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

- (i) Compeler al Administrador para que inste la ejecución



hipotecaria. En este supuesto, el Administrador podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito pasando el inmueble, a partir de ese momento, a formar parte del balance del Fondo. Con posterioridad, el Administrador procederá a la venta de los inmuebles adjudicados titularidad del Fondo, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado, dedicando a todo el proceso de ejecución y venta el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia que dedicaría a sus propios préstamos y entregando el producto de la venta que corresponda al Fondo. En el supuesto de que no se cubra la totalidad de la deuda y el Deudor tenga más solvencia detectada, el Administrador procederá a solicitar la ejecución y/o embargo sobre cualesquiera otros bienes o derechos, hasta satisfacer la totalidad de la misma. En el caso de no detectar o existir más solvencia se continuarán las gestiones de reclamación extrajudicial hasta su cobro total o prescripción legal de quince (15) años contados desde el momento del incumplimiento. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el artículo 579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción dada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los

deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social (la “**Ley 1/2013**”). Igualmente, el resultado de dichas actuaciones que corresponda se entregará al Fondo. Señalar que la mencionada Ley 1/2013 ha modificado otras disposiciones legales, entre ellas, la Ley 2/1981, la Ley de Enjuiciamiento Civil y el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores sin recursos, que afectan a las acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios; -----

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

(iii) Si el Administrador no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo



Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Administrador quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario; -----

(iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de 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 Administrador a la ejecución hipotecaria. -----

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el

apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (al expedirse esta certificación se hará constar en el registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida), y el documento acreditativo del saldo reclamado. -----

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre requerimiento extrajudicial, el Administrador, otorga en virtud de la presente Escritura de Constitución un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda. -----

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

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

Se devengará a favor de Santander una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos de SEIS MIL EUROS



(6.000,00.-€) trimestrales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, en cada Fecha de Pago. Si el Administrador fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Administrador, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el 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, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que razonablemente haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que

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

8.15 Compensación. -----

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

8.16 Subcontratación. -----

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente en la presente Escritura de Constitución, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la



legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora y no podrá dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación a cada una de las Series de Bonos. No obstante cualquier subcontratación o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueran atribuibles o exigibles.-----

8.17 Descenso de calificación.-----

Si la Calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora, de acuerdo con las previsiones del artículo 26.1. b) de la Ley 5/2005, pasará a ser el Administrador de los Activos y deberá en un plazo máximo de 30 días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) delegar la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios en otra entidad con calificación suficiente, (ii) buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que

esté en línea con los criterios de DBRS. La Sociedad Gestora deberá ser informada de las actuaciones que pretenda llevar a cabo el Administrador y velará por que las mismas se lleven a efecto. -----

-----**SECCIÓN IV**-----

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

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 la Ley 5/2015 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las estipulaciones y apartados de esta Sección IV. -----

9. CARACTERÍSTICAS DE LA EMISIÓN DE LOS BONOS.

9.1. Importe de la emisión.-----

El importe total de la emisión de Bonos es de MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (1.338.700.000.-€) de valor nominal, constituida por TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE (13.387) 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 TRECE



MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (1.013.600.000.-€), está constituida por DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y SEIS (10.136) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108005 (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”).-----

Serie B: con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (261.400.000.-€), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE (2.614) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108013 (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”).-----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000.-€), está constituida por SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108021 (en adelante, los “**Bonos de la Serie C**”).-----

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

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

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

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

9.3. Circulación de los Bonos. -----

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

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



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

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

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 por el Fondo están representados mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura de Constitución los efectos previstos en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre. -----

La llevanza del registro contable de los Bonos corresponderá 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 y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Determinación. -----

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

a) Devengo de intereses.-----

A los efectos del devengo de intereses de los Bonos de



todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (en adelante, conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**” y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo tendrá una duración igual al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (18 de diciembre de 2015) y la Primera Fecha de Pago (18 de abril de 2016). -----

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

b) Tipo de Interés Nominal. -----

El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el máximo entre cero (0,00%) y el resultante 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:-----

0,60% para los Bonos de la Serie A;-----

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

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

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

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

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

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses y el tipo EURIBOR a seis (6) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de



Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés.-----

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

$$R = E_3 + \left[\frac{E_6 - E_3}{d_6 - d_3} \right] \times (d_t - d_3)$$

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

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

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

d_6 = Número de días correspondientes a Euribor a seis (6) meses-----

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

E_6 = Tipo Euribor a seis (6) meses -----

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

Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A, Sucursal en Londres; -----

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

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

Todo ello redondeado a la cienmilésima (1/100.000) 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. -----

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

d) Momento de Fijación de Tipo. -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad

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

El tipo de interés nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés ha sido determinado en la forma prevista en el apartado c) anterior, en base al Tipo de Interés de Referencia establecido en dicho apartado, existente a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la fecha de la presente Escritura de Constitución. Dicho Tipo de Interés de Referencia es de MENOS CERO COMA CIENTO DOS por ciento (-0,102%) por lo que el tipo de interés nominal aplicable a las tres Series de Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés es CERO COMA CUATROCIENTOS NOVENTA Y OCHO por ciento (0,498%) para los Bonos de la Serie A, de CERO COMA QUINIENTOS VEITIOCHO por ciento (0,528%) para los Bonos de la Serie B y de CERO COMA QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO por ciento (0,548%) 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 TARGET2 (a los solos efectos de determinación del tipo de interés nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende, además de los días reconocidos en (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre, y-----

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

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

En cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, la Sociedad Gestora satisfará a los titulares de los Bonos de la Serie C una cantidad variable en concepto de interés extraordinario (la "**Parte Extraordinaria**") por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles

tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación y por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles para Liquidación tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.-----

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

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

9.6.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, salvo postergación según lo previsto en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación



de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

9.7. Fechas, lugar, entidades y procedimientos para el

pago de los intereses. -----

El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero, trimestralmente, los días es decir, los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 15 de octubre de cada año (cada una, una “**Fecha de Pago**”), hasta su total amortización mediante el procedimiento reseñado más adelante en la presente Estipulación 9, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 18 de abril de 2016, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la Primera Fecha de Pago (el 18 de abril de 2016) (no inclusive).-----

El cálculo de los intereses para cada Serie (excluida la parte Extraordinaria de la Serie C) a pagar en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con



arreglo a la siguiente fórmula: -----

$$I=P*R/100*d/360 \underline{\hspace{10em}}$$

Donde: -----

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

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

R= Tipo de Interés nominal.-----

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

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

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) Bonos de la Serie C el importe descrito

por dicho concepto en la Estipulación 9.5.e) anterior. -----

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

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

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

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de



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

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

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

9.9. Amortización de los Bonos. -----

9.9.1. Precio de reembolso. -----

El precio de reembolso para los Bonos de todas las Series

será de cien mil (100.000) euros por Bono, equivalente al cien por cien (100%) de su valor nominal, pagadero conforme a lo previsto en la presente Estipulación, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono. -----

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 17 de octubre de 2065 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 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación. No obstante, la amortización de la Serie C se producirá en cada una de las Fechas de Pago, desde la Fecha de Pago en la que comience su amortización por producirse la primera liberación parcial del Fondo de Reserva hasta completar su total amortización, y por tanto la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B. -----

9.9.3. Reglas ordinarias y extraordinarias de



amortización. -----

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

a) Series A y B-----

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

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

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. -----

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

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

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

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

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo



(8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 la presente Escritura de Constitución. Dado que la amortización de los Bonos de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.-----

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, deberá 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 (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).-----

9.9.6. Saldo Vivo de los Activos. _____

Se entenderá por saldo vivo de los Activos (en adelante, el “**Saldo Vivo de los Activos**”) a una fecha, las cantidades vencidas de principal y no cobradas, como por las cantidades aún no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.-----

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

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

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



Son fondos disponibles para amortización (en adelante, los **“Fondos Disponibles para Amortización”**) la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B y, (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se define en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución), una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 3 del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente. ----

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

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

Dichas Fechas de Determinación serán las que

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

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

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

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



Escritura de Constitución. -----

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

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

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

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

10. SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN. -----

10.1. Solicitudes de suscripción. -----

La colocación de la emisión de Bonos se dirige a inversores cualificados, tal y como este término se define en el artículo 39

del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley 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 o a categorías de inversores equivalentes conforme a la legislación que resulte de aplicación. -----

El período de suscripción de los Bonos (en adelante, el **Período de Suscripción**) tendrá lugar el 18 de diciembre de 2015, entre las 10:00 y las 12:00 del mediodía. -----

10.2. Suscripción de la emisión.-----

El compromiso de Santander, como entidad suscriptora, consiste en la suscripción de la totalidad de Bonos de cada una de las series emitidos por el Fondo.-----

Santander, en su calidad de Entidad Directora y Entidad Suscriptora, 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. -----

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

Santander abonará, en la Fecha de Desembolso, mediante abono en la Cuenta de Tesorería del importe nominal suscrito por el mismo en el presente Contrato. -----

10.4. Legislación nacional bajo la cual se crean los



valores e indicación de los Tribunales competentes en caso de litigio.-----

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se encuentra sujeta a la Ley española y, en particular, al régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que la desarrollen, (ii) la Ley del Mercado de Valores, en su texto aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, (iii) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, (iv) el Real Decreto 1310/2005, (v) la Orden EHA/3537/2005 y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación. -----

De acuerdo con la Disposición Final Séptima del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, está previsto que en fecha 3 de febrero de 2016 entre en vigor el Real Decreto citado, que sustituirá el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y

compensación y liquidación de operaciones bursátiles. -----

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

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

11.1. Entidades Calificadoras.-----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a DBRS, Moody's y Scope operan de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de DBRS, Moody's y Scope respectivamente. Las agencias de calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 a excepción de Scope que fue inscrita y autorizada con fecha de 24 de mayo de 2011, como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia. -----

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



Con carácter previo al registro del Folleto, DBRS, Moody's y Scope han asignado una calificación provisional de A (low) (sf) / A2 (sf) / A+_{SF} para los Bonos de la Serie A, CCC (sf) / Caa1 (sf) / CC_{SF} para los Bonos de la Serie B, y C (sf) / Ca (sf) / C_{SF} para los Bonos de la Serie C. -----

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

La no confirmación como definitivos de los ratings a los Bonos de cualquiera de las Series antes del Período de Suscripción constituiría un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos así como del Contrato de Suscripción y el Contrato de Dirección y Agencia de Pagos y la cesión de los Activos al Fondo. -----

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

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

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

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

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público, además de mediante la comunicación de un hecho relevante a la CNMV, 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 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015..-----

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

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

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

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

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

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del



Fondo, una vez otorgada la presente Escritura de Constitución, depositará una copia de la misma en Iberclear, como entidad encargada del registro contable de los Bonos. -----

Igualmente, antes del Período de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará las correspondientes copias de la Escritura de Constitución en AIAF y en la CNMV, a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 8 y 238 de la Ley del Mercado de Valores, de acuerdo con el texto aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, 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 del Título I del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015 y en el Real Decreto 116/1992.-----

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

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

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

14.3. Transmisión de los Bonos. -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier



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

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

----- **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, deberá 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 OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (830.000,00.-€) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, incluyendo la adquisición parcial de la adquisición de los Activos, esto último, en la parte en que la compra de Activos pudiera ser ligeramente superior a MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000,00.-€). -----

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

15.2. Contrato de Reversión a Tipo Garantizado.-----

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

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

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

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

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

15.4. Contrato de Suscripción. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará un contrato de suscripción con Banco Santander por el cual Banco Santander, en su condición de Entidad Suscriptora, se compromete a suscribir la totalidad de Bonos de cada una de las Series emitidos por el Fondo(en adelante, el “**Contrato de Suscripción**”). Por tal compromiso Banco Santander no cobrará comisión alguna.-----

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

----- **SECCIÓN VI.**-----

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. -----

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

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



La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración. -----

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los financiadores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. -----

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, las siguientes:-----

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

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

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

(iv) Llevar a cabo, en su caso, la delegación de la administración en un tercero conforme a lo previsto en la estipulación 8.2. de la presente Escritura. -----

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

(vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los



cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;-----

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

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

(ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el Módulo Adicional, en la presente Escritura de Constitución y en los Contratos de Préstamo Subordinado y de Reinversión a Tipo Garantizado;-----

(x) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando 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) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos emitidos con cargo al Fondo. -----

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

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

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquéllos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los financiadores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. --

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios,



incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye la Ley 5/2015.-----

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta de 20 de junio de 1995 en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, derogado por el vigente Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV el 19 de septiembre de 1995.-----

La Sociedad Gestora procederá a adaptar el presente Reglamento Interno de Conducta a la Normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión de conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.i) de la Ley 5/2015.-----

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: -----

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



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

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

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al 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. -----

Los gastos derivados de la liquidación del Fondo.-----

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) para su depósito en los registros correspondientes.-----

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 6 de octubre de 2015, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del



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

17. NOTIFICACIONES. -----

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

17.1 Notificaciones ordinarias periódicas: -----

La Sociedad Gestora, siempre que los Bonos no estén amortizados, en un plazo comprendido entre cada Momento de Fijación de Tipo y la correspondiente Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente), se compromete a efectuar a la CNMV, AIAF e Iberclear las notificaciones que se detallan a continuación: -----

- (i) Los tipos de interés nominales resultantes para cada una

de las Series de Bonos para el Período de Devengo de Interés siguiente. -----

(ii) Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos, para el Período de Devengo de Interés en curso;-----

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

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

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

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

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

Asimismo, el Emisor divulgará en el primer informe para inversores los importes de los Bonos: -----

colocados de forma privada a inversores que no sean el



Cedente o parte del grupo del Cedente; -----
mantenidos por el Cedente o por un miembro del grupo del
Cedente; y -----
colocados públicamente a inversores que no se encuentren
dentro del grupo del Cedente. -----

17.2 Notificaciones extraordinarias: -----

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

Asimismo, con carácter previo a la Fecha de Desembolso,

la Sociedad Gestora informará a la CNMV del tipo de interés aplicable para el Primer Período de Devengo, mediante el envío de la presente Escritura de Constitución que lo recoge tal y como establece el apartado 3.1 del Módulo Adicional. -----

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

17.3 Procedimiento.-----

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

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

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



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

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

17.4 Información a la CNMV.-----

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

Conforme al artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desenvolvimiento del Fondo a la CNMV y a los acreedores del mismo. Se

considerarán hechos relevantes específicamente para el Fondo aquéllos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Préstamos Hipotecarios.-----

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

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

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

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



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

----- **SECCIÓN VII.** -----

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

18. MEJORA CREDITICIA Y SEGURO DE CRÉDITO HIPOTECARIO. -----

18.1. MEJORA CREDITICIA. -----

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

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

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

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

18.1.1. Fondo de Reserva. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del

Fondo, dotará un fondo de reserva (en adelante el “**Fondo de Reserva**”) con las siguientes características: -----

(i) Nivel Requerido:-----

a) El Fondo de Reserva quedará dotado con el importe desembolsado de la Serie C, con SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000 €), aproximadamente un cinco por ciento (5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

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

(i) Una vez el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago alcance el diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al DOS COMA CINCO por ciento (2,5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (31.850.000 €). En la última Fecha de Pago el importe requerido de Fondo de Reserva será igual a cero; -----

No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de



Reserva en la Fecha de Pago que corresponda si concurre alguna de las siguientes circunstancias:-----

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

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

(ii) Destino: -----

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

(iii) Rentabilidad: -----

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con

Santander en los términos descritos en la Estipulación 15.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

19. ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS. -----

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

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

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

a) Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final (el “Período de Determinación”) correspondiente a la Fecha de Pago. -----

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

2. Aplicación. -----

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago (que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo en los términos establecidos en la Estipulación 5 de la Escritura de Constitución) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación. -----

Cuando existan conceptos impagados, en la Fecha de Pago en la que hubiera liquidez suficiente para atender dicho concepto, y en el supuesto de poderse atender parcialmente dicho pago, el mismo se hará teniendo en cuenta la antigüedad del impago. -----

1º. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios y

extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos. Estimamos un importe de gastos ordinarios a lo largo de la vida del Fondo de 50.000 euros anuales, lo que supone un 0,004% del Saldo Inicial de los Activos. Dicho importe será constante a lo largo de la vida del Fondo ya que, principalmente, corresponde a la comisión anual de las Agencias de Rating y auditoría. -----

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

3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en la Estipulación 19.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la



Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del tercer (3º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado. -----

6º. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

9º. Pago de los intereses devengados por el Préstamo Subordinado. -----

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

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

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

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

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como administrador de los Préstamos, a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 11º al puesto 1º en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 anterior. -----

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta, el Saldo Vivo acumulado de los Activos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos en la fecha del presente otorgamiento y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente. -----

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

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la fecha en la que tenga lugar la



Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, mediante la aplicación de los fondos disponibles por los siguientes conceptos (en adelante, los **“Fondos Disponibles para Liquidación”**): (i) de los Fondos Disponibles, y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, en el siguiente orden de prelación de pagos (el **“Orden de Prolación de Pagos de Liquidación”**): -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

----- **SECCIÓN VIII.**-----

OTRAS DISPOSICIONES. -----

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA DE



CONSTITUCIÓN.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la Escritura de Constitución podrá ser modificada, a instancia de la Sociedad Gestora en los términos previstos en el citado artículo y sin que pueda suponer, en ningún caso, la creación de un nuevo fondo. Cualquier modificación no podrá perjudicar a los tenedores de los Bonos. -----

21. REGISTRO MERCANTIL.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 22.5 de la Ley 5/2015, la inscripción en el Registro Mercantil será potestativa para los Fondos de Titulización. En todo caso, las cuentas anuales de los citados Fondos deberán ser depositadas en la Comisión Nacional del Mercado de Valores. -----

22. DECLARACIÓN FISCAL.-----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B.20.4 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del

ITPAJD. -----

El artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades establece la sujeción de los Fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del I.V.A., de conformidad con la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del IVA. -----

23. GASTOS.-----

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

24. INTERPRETACIÓN.-----

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

La presente Escritura de Constitución deberá ser interpretada al amparo del Folleto y del resto de la documentación



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

25. NOTIFICACIONES. -----

Todas las notificaciones y declaraciones de voluntad previstas o relacionadas con esta Escritura de Constitución podrán realizarse por télex, telefax o cualquier otro sistema de teletransmisión, entendiéndose completas mediante confirmación telefónica de su recepción. Las notificaciones se dirigirán a: -----

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

Ciudad Grupo Santander -----

Avenida de Cantabria s/n -----

Edificio Encinar, planta baja -----

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

(ii) Para Santander: -----

Departamento de Gestión Financiera -----

Ciudad Grupo Santander-----
Avenida de Cantabria s/n -----
Edificio Encinar, planta baja -----
28660 Boadilla del Monte (Madrid). -----

26. LEY Y JURISDICCIÓN. -----

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

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

27. CONDICIÓN RESOLUTORIA. -----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes del Período de Suscripción de los Bonos, los 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 10/2010 de 28 de abril. -----



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

Así lo otorgan. -----

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

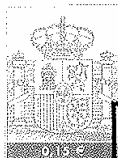
Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo dispuesto en el Reglamento Notarial; los comparecientes enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la firman conmigo, el Notario, que doy fe de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a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



Anexo I
Copia autorizada de la
certificación del Acuerdo
adoptado por la Comisión
Ejecutiva de Banco Santander,
S.A.

CP1057851

06/2015



Juan de Dios Valenzuela García
NOTARIO
Juan de Herrera, 18 - 4.ª planta
Telfs. 942 31 97 90 - 942 31 97 91
39002 SANTANDER

EJECUCIÓN DE ACUERDOS SOCIALES

NÚMERO **DOS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y UNO**

En Santander, mi residencia, a tres de noviembre de dos mil quince.-----

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

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

DON ALBERTO ORTEGA FERNÁNDEZ, mayor de edad, casado, vecino de Santander (Cantabria), con domicilio en Paseo de Pereda, números 9 al 12, y con D.N.I número 13.704.186-G.-----

INTERVIENE en nombre y representación de la entidad **BANCO SANTANDER, S.A.**, domiciliada en Santander (Cantabria), Paseo de Pereda, números 9 al 12, y con C.I.F. A39000013.-----

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



de la misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de Junio de 1992, con el número 1.316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que cambió por BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A, según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio de fecha 13 de Abril de 1999 con el número 1.212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 676, libro 0, sección octava, hoja S-1.960, folio 28, inscripción 596 de fecha 17 de Abril de 1999. -----

Por la escritura antes citada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de 13 de abril de 1999, Banco Santander, S.A. y Banco Central Hispanoamericano, S.A., se fusionaron mediante absorción de la segunda por la primera, y, como consecuencia de ello, Banco Central Hispanoamericano, S.A., ha quedado extinguida y su patrimonio (y por tanto todos sus derechos y obligaciones,

06/2015



CP1057852

relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales) ha quedado transmitido en bloque a la sociedad absorbente.-----

Por otra escritura, a testimonio del Notario de Santander Don José María de Prada Díez, de uno de agosto de dos mil siete, bajo el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, folio 208, hoja S-1960, inscripción 1.539^a, con fecha 13 de agosto de 2007, su denominación ha pasado a ser la de BANCO SANTANDER, S.A.-----

De los estatutos por los que en la actualidad se rige la entidad, contenidos en la escritura por mí autorizada el veinticuatro de junio de dos mil quince, con número 1.209 de protocolo, que consta debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 1.089, folio 96, hoja S-1.960, inscripción 2844^a, con fecha 1 de julio del mismo año, transcribo seguidamente los particulares siguientes:-----



Artículo 50. Comisiones del consejo de administración: -----

1. Sin perjuicio de las delegaciones de facultades que se realicen a título individual al presidente, al consejero delegado o a cualquier otro consejero y de la facultad que le asiste para constituir comisiones delegadas por áreas específicas de actividad, el consejo de administración constituirá en todo caso una comisión ejecutiva, con delegación de facultades decisorias generales (...).

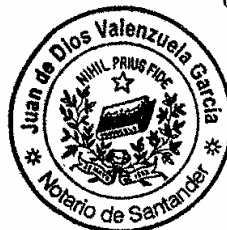
Artículo 51. La comisión ejecutiva. -----

1. La comisión ejecutiva estará compuesta por un mínimo de cinco y un máximo de doce consejeros. El presidente del consejo de administración será, asimismo, presidente de la comisión ejecutiva. ----

(...) 3. La delegación permanente de facultades del consejo de administración a favor de la comisión ejecutiva comprenderá todas las facultades del consejo, salvo las que sean legalmente indelegables o las que no puedan ser delegadas en virtud de lo dispuesto en los presentes estatutos o en el reglamento del consejo. -----

Por escritura, a testimonio del Notario Don José María de Prada Díez, de veinticuatro de abril

06/2015



CP1057853

de dos mil siete, bajo el número 1.125 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Santander, con fecha 7 de mayo de 2007 al tomo 838, folio 169, hoja S-1.960, inscripción 1513^a, fueron delegadas en la Comisión Ejecutiva todas las facultades del Consejo de Administración, salvo las que sean legalmente indelegables y las siguientes:-----

a).- La aprobación de las políticas y estrategias generales de la sociedad y, en particular:----

(i) Planes estratégicos, objetivos de gestión y presupuesto anual;-----

(ii) Política de dividendos y de autocartera;--

(iii) Política general de riesgos;-----

(iv) Política de gobierno corporativo;-----

(v) Política de responsabilidad social corporativa.-----

b).- La aprobación de las políticas de información y comunicación con los accionistas, los mercados y la opinión pública. El Consejo se responsabiliza de suministrar a los mercados información



rápida, precisa y fiable, en especial cuando se refiera a la estructura del accionariado, a las modificaciones sustanciales de las reglas de gobierno, a operaciones vinculadas de especial relieve o a la autocartera. -----

c).- El control de la actividad de gestión y evaluación de los directivos. -----

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

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

El compareciente se encuentra facultado para este acto en virtud de la escritura de poder que, en Santander, autorizó el notario Don José María de Prada Díez con fecha diez de marzo de dos mil, inscrita en el Registro Mercantil al tomo 685, folio 130, hoja número S-1.960, inscripción 735^a. -----

He tenido a la vista copia autorizada del poder expresado, cuya vigencia me asegura, de la que resulta que se han conferido al apoderado facultades que, conforme al Art. 98 de la Ley 24/2001 modifi-

06/2015



CP1057854



Handwritten mark resembling a stylized '4' or 'L' on the left margin.

cado por la Ley 24/2005, califico como suficientes para el otorgamiento de esta escritura.-----

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

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

-----**OTORGA:**-----

- A reserva de obtener el registro por la Comi-



sión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución del Fondo de Titulización al que se refiere la certificación incorporada, se acuerda realizar la cesión a dicho Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios en los términos y condiciones que se contienen en la misma. -----

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

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL: Los intervinientes aceptan la incorporación de sus datos de carácter personal y de la copia de su documento de identidad a los ficheros de la Notaría, con la finalidad de realizar las funciones propias de la actividad notarial y efectuar las comunicaciones de datos previstas en la ley a las Administraciones Públicas y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. Podrán ejercer sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría. En caso de que se incluyan datos de personas distintas de los intervinientes, éstos deberán haberles informado, con carácter pre-

06/2015



CP1057855



vio, del contenido de este párrafo.-----

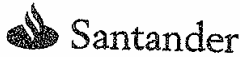
-----**OTORGAMIENTO:**-----

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

-----**AUTORIZACIÓN:**-----

Yo, el Notario, DOY FE de que el consentimiento ha sido libremente prestado y de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, así como de todo el contexto de este instrumento público, extendido en cinco folios de papel timbrado de uso exclusivo notarial, números el del presente y los anteriores en orden correlativo.-----

Está la firma del compareciente.- Signado: Juan de Dios Valenzuela García.- Rubricado y sellado.---



JAIME PÉREZ RENOVALES, SECRETARIO GENERAL Y SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER, S.A.",

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 2 de noviembre de 2015, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aprobado por la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus ocho miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

"1.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de constitución, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) n.º 809/2004, del fondo denominado Fondo de Titulización RMBS Santander 5 o con cualquier otra denominación que incluya la palabra "Santander" (el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A. (el "Banco"), Banco Banif, S.A. y Banco Español de Crédito, S.A. a particulares (los "Derechos de Crédito") que servirán para respaldar una emisión de bonos de titulización por un importe nominal máximo de 2.000.000.000 (dos mil millones) de euros (la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos").

El Fondo tendrá naturaleza cerrada por el activo y por el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.G.F.T., S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, Boadilla del Monte (Madrid), y CIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78658, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades, y en el Registro especial de la CNMV con el n.º 1.

La constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito por el Banco y su adquisición por el Fondo a través de su Sociedad Gestora para respaldar la Emisión, se llevará a cabo de la siguiente manera:

Primero. Constitución del Fondo

El Fondo se constituirá mediante el otorgamiento de la escritura de constitución del Fondo, cesión de los Derechos de Crédito y Emisión de Bonos (la "Escritura de Constitución").

Segundo. Importe de los Derechos de Crédito

El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un máximo de dos mil millones (2.000.000.000) de euros.

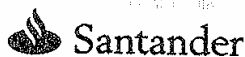
Tercero. Fecha de cesión

El mismo día del otorgamiento de la Escritura de Constitución.

Cuarto. Características de los Derechos de Crédito

Las características básicas de la cartera de préstamos de los que se derivan los Derechos de Crédito (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

06/2015



CP1057856

a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del referido Reglamento (CE) n.º 809/2004.

Quinto. Cesión de Derechos de Crédito

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo se instrumentará a través de la Escritura de Constitución mediante la emisión por el Banco y suscripción por el Fondo de certificados de transmisión de hipoteca. La Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo, en la Escritura, a la adquisición de los Derechos de Crédito al Banco, para su inmediata incorporación al Fondo.

Sexto. Contratos complementarios

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

- (i) Contrato de préstamo subordinado, 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 Derechos de Crédito;
- (ii) Contrato de reinversión a tipo garantizado, en virtud del cual el Banco garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la cuenta de tesorería abierta en el Banco;
- (iii) Contrato de dirección, y agencia de pagos, con la Sociedad Gestora, en representación del Fondo;
- (iv) Contrato de suscripción en virtud del cual se regula la suscripción de los Bonos con las entidades suscriptoras y en el que el Banco asume la obligación de suscribir total o parcialmente los Bonos emitidos por el Fondo.

Además, el Fondo de Reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C de la Emisión.

No obstante lo anterior, también podrán suscribirse y formalizarse cuantos otros contratos públicos y/o privados sean necesarios o conexos con la constitución del Fondo y la Emisión de Bonos

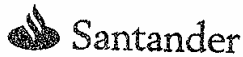
Séptimo. Garantías

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

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

II.- Facultar a D. José Antonio Soler Ramos (NIF 2879407-Z), D. Antonio Torío Martín (NIF 50838472-P), D. Antonio Miralles Caballero (NIF 2600773-W), D.ª Visitación Díaz Varona (NIF 05247913-A), D. Pablo Roig García-Bernalt (NIF 34082506-W), D.ª Isabel García Mora (NIF 02855400-L) y D.ª María Pilar Urquijo de la Puerta (NIF 811.482-L) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación del Banco:

1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución, así como



para la expedición del título o títulos individuales o múltiples representativos de la emisión de certificados de transmisión de hipoteca respecto de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos con garantía hipotecaria.

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

CERTIFICO igualmente que los ocho miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 2 de noviembre de 2015 fueron: D.ª Ana Patricia Botín-Sanz de Sautuola y O'Shea, Mr. Bruce Carnegie-Brown, D. Rodrigo Echenique Gordillo, D. Matías Rodríguez Inciarte, D. Guillermo de la Dehesa Romero, D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Ignacio Benjumea Cabeza de Vaca y D.ª Isabel Tocinó Biscarolasaga.

Y, para que conste, expido la presente certificación, visada por D. Matías Rodríguez Inciarte, Vicepresidente, en Boadilla del Monte, a dos de noviembre de dos mil quince.

V.º B.º
Vicepresidente

06/2015



CP1057857



ES COPIA de su original, al que me remito y en donde dejo anotada su saca. La expido para la entidad otorgante, en siete folios de uso exclusivo notarial, números el del presente y los anteriores en orden correlativo, que signo, firmo, rubrico y sello, en Santander, el mismo día de su otorgamiento.-DOY FE.-----



[Handwritten signature]

Documento sin cuantía - Ley 8/89.



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



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,

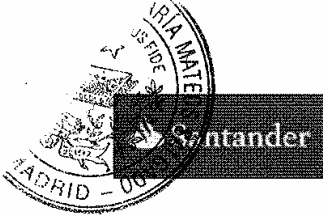
Certifico: Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 6 de octubre de 2015, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José García Cantera, D. Francisco Galiana Guiu, D. Jesús Fuentes Colella, D^a. Ana Bolado Valle, D. Ignacio Ortega Gavara, D. Gabriel de Escalante Yanguela, D. José Antonio Soler Ramos, D. Adolfo Ramírez Morales, D. Jesús Cepeda Caro, y D^a M^a José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, el siguiente acuerdo que figuraba en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes :

I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5.

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

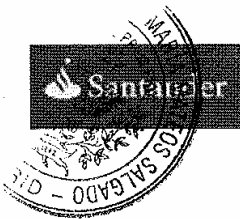
- Constituir un Fondo de Titulización de Activos denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5", o con cualquier otra denominación que incluya la denominación SANTANDER, (en adelante, el "Fondo"), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente en la ley 5/2015 de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial, por la que se establece el régimen jurídico de las titulaciones regulando los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización entre otros extremos, agrupando en el mismo derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios concedidos por Banco Santander, S.A. (en adelante, el "Banco"), Banif y Banco Español de Crédito, S.A. ("Banesto") a particulares (los "Activos"), por un importe máximo igual a DOS MIL MILLONES DE EUROS (2.000.000.000 €). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará mediante la emisión y suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- Dicho Fondo será cerrado por el activo y por el pasivo y una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la "Sociedad Gestora").
- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los "Bonos") hasta un importe nominal máximo de DOS MIL MILLONES DE EUROS (2.000.000.000 €).
- Facultar al Presidente de la Sociedad, D. José García Cantera, al Consejero y Director General, 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 Gestora a:

C.F.
A



- Otorgar con el BANCO SANTANDER, S.A., como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo, la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión de los Activos y de emisión de Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
- Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos 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, cesión, préstamo subordinado, reinversión a tipo de interés garantizado, agencia de pagos, agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, de depósito, de permuta financiera de intereses (swap), de línea de liquidez, o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, la adquisición por el mismo de los Activos y la emisión de los Bonos;
- Presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la "CNMV") los documentos que la constitución del Fondo requiera y, a estos efectos, redactar y formular cuantos folletos, notificaciones y comunicaciones sean requeridas por la legislación española, y acordar las modificaciones posteriores a los mismos que estime convenientes incluyendo las posibles recompras de Activos, así como realizar cualesquiera actuaciones necesarias o convenientes ante la CNMV y/o la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), AIAF Mercado de Renta Fija y/o el Banco de España o cualquier otra autoridad competente en relación con la constitución del Fondo, cesión de Activos y la emisión de los Bonos;
- Llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes para solicitar la admisión a cotización de los Bonos que se emitan;
- Subsanan, complementar, rectificar o ampliar los acuerdos anteriores en la medida necesaria y en la forma que consideren necesaria (incluyendo el otorgamiento de escrituras de subsanación o rectificación o cualquier otro documento público) para la cesión de los Activos, constitución del Fondo y emisión de los Bonos
- En general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

C/A



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

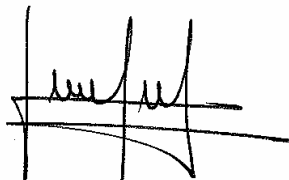
Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya a la firma de auditoría Deloitte, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0692 y domiciliada en Madrid, Plaza Pablo Ruiz Picasso 1, Edificio Torre Picasso.

I b).- Protocolización de acuerdos.


Para cumplimentar los acuerdos adoptados, por unanimidad se acuerda facultar al Presidente D. JOSÉ GARCIA CANTERA, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IGNACIO ORTEGA GAVARA y al Secretario del Consejo de Administración D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos, actuando por si solos, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos a fin de cumplimentar los acuerdos anteriores.

Asimismo, CERTIFICO que el Acta de la reunión a que se refieren los precedentes acuerdos fue aprobada a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los asistentes.

Y para que conste expido el presente documento, en Boadilla del Monte, Madrid, a 15 de octubre de 2015.



VP B^o
El Presidente
D. José García Canterera



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 legítimas las firmas que anteceden
de DON JOSÉ GARCÍA CANTERA Y DOÑA MARÍA-JOSÉ OL-
MEDILLA GONZÁLEZ, por serme conocidas.-----

Madrid, a 20 OCT. 2015



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

LIBRO INDICADOR
SECCIÓN SEGUNDA
ASIENTO N° 1222/2015

Anexo III

Relación de Préstamos

Figura a continuación, unido a esta matriz, un disco (CD) o soporte magnético comprensivo de la Relación de Préstamos para la Constitución del "FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5", constituido en la escritura que antecede, copia de dicho disco o soporte magnético se acompaña a cada una de las copias autorizadas. -----



Anexo IV

Informe de Auditoría

9 de diciembre de 2015

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

(A la atención de D. José Antonio Soler)

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

Muy señores nuestros:

Conforme a los términos considerados en nuestra Carta de Encargo de fecha 21 de octubre de 2015, y en el marco de lo establecido en el artículo 22.1 c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en su Título III, en el que se regula el régimen jurídico de las titulizaciones, hemos procedido a realizar los procedimientos indicados a continuación sobre los atributos relevantes definidos por ustedes referentes a los derechos de crédito integrados en la cartera de préstamos (en adelante, la “cartera”) seleccionados para Fondo de Titulización de Activos, RMBS Santander 5 (en adelante, “el Fondo”) al 23 de noviembre de 2015, gestionado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A. (en adelante, “la Sociedad Gestora”). A dicha fecha, la mencionada cartera estaba constituida en su totalidad por derechos de crédito que serán adquiridos por el Fondo a Banco Santander, S.A., (en lo sucesivo, la “Entidad Cedente” o el “Banco”) y tenían su origen en operaciones de préstamos hipotecarios realizados con terceros por el Banco o por Banif, S.A. o Banco Español de Crédito, S.A. (Banesto) antes de la integración de los mismos en Banco Santander, S.A. A la fecha de referencia su composición era la siguiente:

Origen de los Derechos de Crédito	Al 23 de noviembre de 2015	
	Número de Derechos de Crédito	Saldo Vivo (Euros)
Préstamos hipotecarios	9.407	1.369.316.911,80
	9.407	1.369.316.911,80

En el curso de nuestro trabajo hemos aplicado los procedimientos que se indican en el apartado II del presente informe sobre los atributos relevantes que ustedes han definido en el marco de la operación de titulización. Nuestro trabajo se ha realizado siguiendo la “Guía de Actuación para la realización de trabajos en relación con procesos de titulización” adjunta a la Circular N° E32/2009 emitida por el Instituto de Censores Jurados de Cuentas de España (en lo sucesivo, ICJCE) y sus modificaciones posteriores contenidas en la Circular N° E17/2010, de fecha 28 de mayo de 2010, en la Circular N° E05/2011 de 2 de febrero de 2011 y en la Circular N° E19/2015 de 2 de noviembre de 2015, emitidas por el ICJCE.



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%, 465 operaciones con un saldo de 69.649.156,65 euros)
-	0,99%
1	1,43%
2	1,81%
3	2,16%
4	2,50%
5	2,82%

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 465 operaciones con un saldo total pendiente de cobro a la fecha de referencia (23 de noviembre de 2015) de 69.649.156,65 euros.

Para cada uno de los derechos de crédito integrantes de la muestra, hemos llevado a cabo los procedimientos que se describen a continuación en relación con cada uno de los atributos relevantes que, asimismo, se indican:

1. Naturaleza del prestatario y formalización del préstamo:

Hemos verificado a partir de la información que consta en la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo que las operaciones de financiación son préstamos concedidos a personas físicas, clientes o empleados, residentes en España y que los préstamos han sido formalizados en Escritura Pública.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.



2. Titularidad:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado 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 0,99%.

3. Identificación del prestatario:

Hemos verificado que el nombre y el NIF o NIE del titular que consta en la base de datos facilitada por 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, 444 préstamos con un saldo actual de 66.625.414,60 euros (que representa el 95,66% del saldo actual de la muestra total) corresponden a préstamos concedidos a españoles residentes; mientras que 21 préstamos con un saldo actual de 3.023.742,05 euros (que representa el 4,34% del saldo actual de la muestra total) corresponden a préstamos concedidos a extranjeros residentes.

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 0,99%.

4. Transmisión de los activos:

Hemos verificado que la Escritura Pública en la que se formalizó el préstamo no incluye impedimentos a la libre transmisión del mismo. En el caso de que no fuera libremente transmisible sin el consentimiento del deudor, hemos verificado que tal consentimiento haya 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 0,99%.

5. Propósito del Préstamo:

Hemos verificado que el propósito del préstamo corresponde a financiación concedida a personas físicas para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España destinada a la venta, según consta en la Escritura Pública de formalización del préstamo, y que coincide con el que figura en la base de datos facilitada por 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 0,99%.

6. Fecha de Formalización del Préstamo:

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de formalización del préstamo que figura en la base de datos facilitada por 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 0,99%.

7. Fecha de Vencimiento del Préstamo:

Hemos verificado que son coincidentes la fecha de vencimiento del préstamo que figura en la base de datos facilitada por 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), o que, en su caso, la diferencia entre dichas fechas 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 0,99%.

8. Importe Inicial del Préstamo:

Hemos verificado que el importe inicial del préstamo que figura en la base de datos facilitada por 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 0,99%.

9. Saldo Actual del Préstamo:

Hemos verificado que el saldo actual del préstamo a la fecha de referencia coincide con la información que consta en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente y que se corresponde con el saldo que resulta de estimar en función de la fecha de inicio y de vencimiento del préstamo, importe inicial, tipo de interés (que constan en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y/o documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de las condiciones del préstamo) y, en su caso, pagos retrasados y anticipados, que figuran registrados en la base de datos facilitada por 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 0,99%.



10. Tipo de Interés de Referencia:

Hemos verificado, para aquellos préstamos con tipo de interés fijo, que el tipo de interés que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o 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 facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que figura en la Escritura Pública de formalización del préstamo (o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho índice) y que, en ningún caso, se establece límite máximo o mínimo en el tipo aplicable.

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 0,99%.

11. Diferencial del tipo de interés:

Hemos verificado que, para los préstamos de tipo de interés variable, el diferencial a aplicar sobre el tipo de interés de referencia del préstamo que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente, coincide con el indicado en la Escritura Pública de formalización del préstamo, o en la documentación adicional en caso de acuerdo entre las partes de modificación de dicho diferencial.

De acuerdo con lo indicado en el apartado 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 0,99%.

12. Tipo de Interés Aplicado:

Hemos verificado que el tipo de interés aplicable a la fecha de referencia, verificado según lo indicado en los números anteriores, al que se calculan las cuotas, coincide con el obtenido de la base de datos facilitada por 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 0,99%.

13. Retrasos en el Pago:

Hemos verificado con los datos que constan en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente a la fecha de referencia que, en su caso, el número de días de retraso en el pago de las cuotas vencidas no excedía de 30 días naturales.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

14. Aprobación de concesión de riesgos:

Hemos verificado con la documentación interna facilitada por la Entidad Cedente, y a través de la base de datos de propuestas de riesgo, que Santander, Banesto y Banif, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos, han seguido las políticas de concesión de riesgos vigentes en cada momento en cada una de ellas, y que no difieren sustancialmente de las políticas de concesión de riesgos de cada una de ellas descritas 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 0,99%.

15. Garantías hipotecarias:

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

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 0,99%.

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 facilitada por la Entidad Cedente coinciden con los que figuran en la Escritura Pública en que se formalizó el préstamo y en el certificado de tasación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

17. Tasación:

Hemos verificado que todas las viviendas hipotecadas han sido objeto de tasación por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España a la fecha de concesión de la operación.

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.



18. Valor de Tasación inicial:

Hemos verificado que el valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada a la fecha de concesión de la operación que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente coincide con el que aparece en el certificado de tasación que nos ha facilitado la misma o, en su caso, con el valor que consta en la escritura pública de formalización del préstamo, existiendo en este caso fe notarial en la misma que confirma que se trata de una tasación realizada por tasadores inscritos en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España. Además hemos verificado que dicho valor coincide con el que figura en la base de datos facilitada por la Entidad Cedente. En el caso de los inmuebles en régimen de Vivienda de Protección Oficial (V.P.O.) hemos verificado que el valor de tasación inicial coincide con el valor máximo legal o es inferior.

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 0,99%.

19. Vivienda terminada:

Hemos verificado a partir de la información que consta en el certificado de tasación o, en su caso, en el certificado final de obra y/o en la Escritura Pública de formalización del préstamo que todas las viviendas hipotecadas corresponden a 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 0,99%.

20. Préstamos a promotores:

Hemos verificado a partir de la información que consta en la base de datos facilitada por 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 ha indicado 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 0,99%.

21. Renegociación:

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

De acuerdo con lo indicado en el apartado I anterior y los resultados de nuestro trabajo, con un nivel de confianza del 99% no se han puesto de manifiesto incumplimientos que supongan desviaciones en la población por encima del 0,99%.

22. Relación “Saldo actual del préstamo/valor de tasación inicial”

Hemos verificado que a la fecha de referencia el saldo actual del préstamo oscila entre el 0,00% y el 141,81% del valor de tasación inicial de la propiedad hipotecada.

De acuerdo con 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 0,99%.

* * * * *

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 borrador del Folleto.

Nuestro informe se ha preparado con la finalidad de cumplir con lo establecido en el artículo 22.1 c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, en su Título III, en el que se regula el régimen jurídico de las titulizaciones, en el marco de la operación de titulización anteriormente indicada, y, por tanto, no deberá ser utilizado para ningún otro fin, ni ser publicado en otro folleto o documento de naturaleza similar.

DELOITTE, S.L.



Rodrigo Díaz



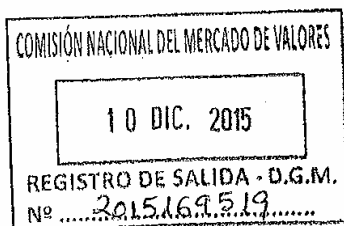
Anexo V
Copia de la notificación de
verificación y registro de la
CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
MERCADOS

Edison, 4
28006 Madrid
España

T +34 915 851 500
www.cnmv.es



Sr. D. Ignacio Ortega Gavara
Director General de
SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T.
Ciudad Grupo Santander-avda Cantabria s/n
28660, Boadilla del Monte, MADRID

Madrid, 10 de diciembre de 2015

Muy señor nuestro:

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

Fondo: **RMBS SANTANDER 5, FT**
Emisión: **Bonos de Titulización por importe nominal de 1.338.700.000 euros**
Sociedad Gestora: **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.**

con fecha 10/12/2015 la Presidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"De conformidad con lo previsto en los artículos 25, 36, 37 y 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 17 y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril y demás normas de aplicación, la Presidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por el Consejo de esta Comisión, **ACUERDA:***

*Aprobar el folleto informativo e inscribir en los registros oficiales contemplados en el artículo 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, el informe de los auditores, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización denominado **RMBS SANTANDER 5, FT** con emisión de **Bonos de Titulización** y promovido por la entidad **SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.***

La Ley 16/2014, de 30 de septiembre, determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1.8) cuya liquidación, por un importe de **5.000 euros**, se notificará posteriormente, salvo que resulte de aplicación la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 18 de la mencionada Ley 16/2014.

Atentamente,

Angel Benito Benito
Director General de Mercados



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



TITULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (8.856) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5.

El presente Título Múltiple representa OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (8.856) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES TREINTA Y SIETE EUROS Y DOCE CÉNTIMOS (1.275.000.037,12.-€) emitidos por Banco Santander, S.A. El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5, 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 OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS (8.856) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos, intereses ordinarios de los Activos, intereses de demora de los Activos, a cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, o en administración y posesión ínterna de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, y las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) cedidos por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al 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 TARGET2.

La entidad emisora y el titular en cada momento de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se someten expresamente a los Juzgados y Tribunales de Madrid para cualquier cuestión que pueda suscitarse en relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En Madrid, a 15 de diciembre de 2015.

BANCO SANTANDER, S.A.

D. Antonio Torío Martín

Sello y firma



Anexo VII
Criterios de concesión de
Santander, Banesto y Banif

1.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DEL SANTANDER:

La política de riesgos seguida por Santander, vigente durante el ejercicio 2014 y durante el ejercicio 2015, y hasta la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos es la descrita a continuación:

Desde principios de 2008 se han realizado ajustes a las políticas de admisión con el objetivo de garantizar un perfil de riesgo de alta calidad en la nueva producción. Estos cambios han sido 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 ajustes a los modelos de *scoring* de admisión.

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

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

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

1. Sobre la vivienda a adquirir:
 - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
 - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Sobre los ingresos del solicitante:
 - (1) Asalariados: 3 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
 - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: notificación de revalorización de la pensión junto con los 3 últimos recibos mensuales.
 - (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y dos últimas declaraciones de I.V.A. anuales y últimos pagos trimestrales de I.V.A.
 - (4) En todos los casos fotocopia de la documentación que justifique otros ingresos.
 - (5) En caso de deudas pendientes se debe aportar los 2/3 últimos recibos de pago.
 - (6) Si es divorciado/separado: sentencia.
 - (7) Autorización Cirbe firmada por el cliente.
3. Sobre el Patrimonio:



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

Resolución de solicitudes

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

1. Marcaje de operación con garantía informada pero sin tasación. Se informa un valor estimado.
2. Evaluación por sistema automático de decisión de operaciones. Si la decisión es viable, queda pendiente de tasación y pasa al punto 4. En caso contrario, pasa al punto 3.
3. Envío de la operación a UAM para su revisión. El analista emite su viabilidad sujeta a tasación.
4. Se informan los datos de tasación en la operación y el sistema automático vuelve a revisar la operación para verificar que se encuentra dentro de los parámetros de Riesgos (valor de la garantía para el LTV).
5. Formalización de la operación.

Las oficinas procesan la solicitud y si el sistema de decisión emite una resolución favorable envían 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 Admisión Minorista (UAM) para su análisis y resolución, aportando las razones o argumentos que justifiquen la recomendación favorable de la misma. Para determinadas operaciones con puntuación de Score muy baja, existe una política establecida de denegación de las propuestas sin posibilidad de reconsideración.

La UAM decide préstamos vivienda hipotecarios por importes de hasta el límite de sus facultades (límite máximo de 4.000.000€ autorizado por el Director de la unidad). Las operaciones que las superen se remiten Comité de Admisión de Operaciones del Área de Riesgos de Santander España.

Las operaciones que superen 600.000 euros o aquellas que no reúnan los criterios básicos de evaluación, descritos a continuación también se elevan a la UAM 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) Finalidad de la operación: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores (se puede llegar a porcentajes superiores en operaciones de Altamira¹, Adjudicados², Subrogaciones³ e Hipoteca Domus⁴), de tasación o de compra salvo el supuesto de que se aporten garantías adicionales (otras garantías reales y/o avalistas de solvencia), en cuyo caso podría superarse el límite del 80%.
- 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

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

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

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

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



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".

POLÍTICA DE RECLAMACIÓN Y RECOBROS:

La política de reclamación y cobros seguida por Santander hasta la presente fecha, y aplicada a los préstamos concedidos por Banesto y Banif desde el 30 de abril de 2013, fecha en que se fusionaron con Banco Santander, es la descrita a continuación.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

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

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

1.- Fase Irregular (1 a 90 días):

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

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

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

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

Gestores de Seguimiento: Gestores localizados en las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias de control y seguimiento de riesgos de clientes.

2.- Mora (90-150 días):

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

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

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

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

3.- Precontencioso y contencioso:

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

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

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



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

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

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

- 1) **REGULARIZACION:** Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales.
- 2) **REFINANCIACION:** Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes.
- 3) **DACION EN PAGO:** Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega el inmueble en pago de la deuda.
- 4) **PAGOS EN EFECTIVO:** Se admiten los pagos en efectivo con condonación parcial de la deuda, configurándose como otro instrumento para el caso de escasa solvencia económica.

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

Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles al Departamento de Inmuebles del Banco, cuyo procedimiento de gestión de inmuebles adjudicados es el siguiente:

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:

1) Alta del Inmueble

El inmueble debe llegar del Área de Negocio de Recuperaciones en proceso de inscripción registral. Se recibe el expediente con:

-Título de propiedad.

-Tasación de contencioso.

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

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble.

2) Depuración Jurídica

Se revisa por parte de los letrados de Santander Global Facility (SGF) la situación jurídica del inmueble (título, cargas y posesión, fundamentalmente), para determinar si existen incidencias que impidan su venta.

3) Depuración Comercial

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

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

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

4) Valoración de activos

La fijación definitiva del precio (precio de mercado propuesto vs valor contable del activo) se realiza en los correspondientes Comités con facultades suficientes, que son: 1) el Comité Junior presidido por el Director de Inmuebles Adjudicados junto a todos los Delegados Comerciales del Banco y por encima de este, 2) el Comité Senior presidido por el Director de la Unidad de Activos Inmobiliarios, al que acude también el Director de Inmuebles Adjudicados para aprobar precios en los casos en los que no tenga facultades suficientes.

A los efectos de determinar el "precio de mercado" se utilizan valoraciones de terceros como son los valores de referencia que dan las entidades comercializadoras, para lo cual tienen en cuenta inmuebles de parecidas características de la zona y, en determinadas ocasiones, cualquiera de los Comités puede solicitar tasaciones actualizadas y también valoraciones de herramientas estadísticas.

Los precios fijados por los correspondientes Comités no son negociables por el cliente y pueden ser revisados cada 3 meses, orientando el precio conforme a las circunstancias del mercado o del Banco.

5) Comercialización

Los precios aprobados en los correspondientes Comités son publicados en la web corporativa.

El cliente tiene varios canales de entrada:

Comercializadora- El cliente que busca un inmueble visita la oficina de una comercializadora dónde le pueden "enseñar" viviendas del Banco.

Web corporativa- El cliente, interesado en un inmueble visto en la web deja sus datos. Desde la web transfieren los contactos a la comercializadora para intentar agendar una visita.

Intranet- Mismo trato que la web corporativa pero para empleados. Disponen de un descuento del 10%.

Colectivos- Mismo acceso que para empleados. Solo acuerdos con colectivos específicos



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

Sucursales de Banca Comercial- Actúan como prescriptores de operaciones. Generan oportunidades de venta que son atendidas por las comercializadoras.

6) Finalización de la venta

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

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

7) Baja del activo

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

- Dar de baja el activo y contabilizar la venta.
- Proceder al pago de la comisión a la comercializadora que ha realizado la venta.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR BANESTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS.

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

Introducción.

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

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

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo era fundamental. En la oficina comenzaba el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según fuera el planteamiento, la oficina valoraba la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajustaba a las políticas de Banesto. Igualmente, la oficina tenía autonomía para detener el proceso de admisión en cualquier momento. También era la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.
- Análisis de Riesgos: tenía dos elementos principales

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

Propuesta de Riesgo

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

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

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

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

Análisis del Riesgo

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

1.- Sistema automático

Todas las operaciones pasaban en un primer momento por el motor de decisión automático de Riesgos. Esta herramienta utilizaba un sistema de scoring diseñado específicamente para operaciones hipotecarias de Banesto, que informaba con un elevado índice de predictividad en cuanto a la calidad del Riesgo de las operaciones. Era parte del modelo IRB avanzado aprobado



por el Banco de España y estaba sometido frecuentemente a pruebas y calibraciones que aseguraban su calidad en todo momento. Además, retroalimentaba la información necesaria para adaptar rápidamente las políticas de Riesgos a cualquier momento del ciclo económico.

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

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

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

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

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

2.- Análisis experto

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

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

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

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

Unidad de Formalización Hipotecaria (UFH)

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

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

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

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

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

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

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

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

3.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANIF.

Banif que fue absorbido por Santander el 30 de abril de 2013, ha seguido siempre la política de concesión de Santander.

El perfil de cliente de Banif es un cliente con un pasivo con la entidad superior a los seis dígitos. Por lo tanto, ya que Banco Santander tiene dentro de su cartera de clientes, un segmento con similares características, la política de concesión de riesgos de Banco Santander cubre perfectamente las necesidades del cliente de Banif y es la que se le aplica.



Anexo VIII
Copia de las cartas de
calificaciones provisionales



Insight beyond the rating

10th Floor
1 Minster Court
Mincing Lane
London EC3R 7AA
TEL +44 (0)20 3137 9511
FAX +44 (0)20 3137 5129
www.dbrs.com

09.12.2015

Ignacio Ortega Gavara
Santander de Titulización S.G.F.T., S.A.
Ciudad Grupo Santander Edificio Encinar, 2ª Planta
Avd. Cantabria sn
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
ESPAÑA

Re: FONDO DE TITULIZACION RMBS Santander 5

Estimado Sr. Ortega:

DBRS Ratings Limited ("DBRS") ha asignado las siguientes calificaciones FONDO DE TITULIZACION RMBS Santander 5:

Serie	Importe (€)	Interés (%)	Fecha de Vencimiento Legal	Tipo de Calificación	Calificación
A	1.013.600.000	Euribor 3m + 0,60%	Octubre 2065	Provisional Rating - New	A (low) (sf)
B	261.400.000	Euribor 3m + 0,63%	Octubre 2065	Provisional Rating - New	CCC (sf)
C	63.700.000	Euribor 3m + 0,65%+ Parte Extraordinaria	Octubre 2065	Provisional Rating - New	C (sf)

DBRS ha asignado las calificaciones descritas para los valores mencionados.

La calificación descrita para los Bonos de la Serie A constituye una opinión respecto de los bonos mencionados acerca del pago puntual de intereses, y el pago del principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación.

Copyright © 2015, DBRS Limited, DBRS, Inc. and DBRS Ratings Limited (collectively, DBRS). All rights reserved. The information upon which DBRS ratings and reports are based is obtained by DBRS from sources DBRS believes to be accurate and reliable. DBRS does not audit the information it receives in connection with the rating process, and it does not and cannot independently verify that information in every instance. The extent of any factual investigation or independent verification depends on facts and circumstances. DBRS ratings, reports and any other information provided by DBRS are provided as is and without representation or warranty of any kind. DBRS hereby disclaims any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS or its directors, officers, employees, independent contractors, agents and representatives (collectively, DBRS Representatives) be liable (1) for any inaccuracy, delay, loss of data, interruption in service, error or omission or for any damages resulting therefrom, or (2) for any direct, indirect, incidental, special, compensatory or consequential damages arising from any use of ratings and rating reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS or any DBRS Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. Ratings and other opinions issued by DBRS are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact as to credit worthiness or recommendations to purchase, sell or hold any securities. A report providing a DBRS rating is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. DBRS receives compensation for its rating activities from issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities for assigning ratings and from subscribers to its website. DBRS is not responsible for the content or operation of third party websites accessed through hypertext or other computer links and DBRS shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS. ALL DBRS RATINGS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT <http://www.dbrs.com/about/disclaimer>. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS RATINGS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON <http://www.dbrs.com>.
Registered in England and Wales No. 7139960



Insight beyond the rating

10th Floor
1 Minster Court
Mincing Lane
London EC3R 7AA
TEL +44 (0)20 3137 9511
FAX +44 (0)20 3137 5129
www.dbrs.com

La calificación descrita para los Bonos de la Serie B y C constituye una opinión respecto de los bonos mencionados acerca del pago de intereses y 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

Group Managing Director



Scope Ratings AG // Lennéstraße 5 // D-10785 Berlin

Santander de Titulización, SGFT. S.A.
María José Olmedilla
Edificio Encinar, planta 2º
Avda. de Cantabria sn
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Scope Ratings AG
Lennéstraße 5
D-10785 Berlin

Phone: +49 (0) 30 / 27 891-0
Fax: +49 (0) 30 / 27 891-100

Executive Board:
Torsten Hinrichs
Dr. Stefan Bund

Chairman of Supervisory Board:
Dr. Peter Gloystein

Commerzbank AG
IBAN DE31 6408 0014 0313 6449 00
BIC DRESDEFF640

District Court:
HRB 161306 B
VAT No: DE222618588
www.scooperatings.com

CALIFICACIONES DE CRÉDITO PRELIMINARES

Berlin, 09/12/2015

Estimados señores:

Les informamos que en respuesta a su solicitud, Scope Ratings AG (Scope) ha asignado las siguientes calificaciones preliminares públicas y de largo plazo a los bonos de titulización emitidos por FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5 (la Transacción):

Serie A (ISIN ES0305108005), EUR 1,013.6m, vencimiento 17/10/2065: **(P) A_{SF}**
Serie B (ISIN ES0305108013), EUR 261.4m, vencimiento 17/10/2065: **(P) CC_{SF}**
Serie C (ISIN ES0305108021), EUR 63.7m, vencimiento 17/10/2065: **(P) C_{SF}**

Las calificaciones de crédito preliminares asignadas por Scope a los bonos de titulización constituyen una opinión prospectiva sobre el riesgo de crédito relativo de dichos instrumentos. Las calificaciones preliminares reflejan la pérdida esperada asociada a los pagos contractualmente prometidos por el instrumento antes de o en la Fecha de Vencimiento Legal el 17 de octubre de 2065. Las calificaciones preliminares incorporan por lo tanto la probabilidad de un incumplimiento de dichos pagos y la severidad de la pérdida esperada asociada a tales incumplimientos.

Los siguientes eventos son considerados por Scope como incumplimientos de pago de un bono de titulización: i) la falta de pago del interés o principal vencido y pagadero conforme a los términos y condiciones que afectan al bono, y tras cualquier periodo de gracia aplicable según los documentos de la transacción; ii) la reestructuración o recompra del bono con el objeto de evitar un incumplimiento de pago, que en última instancia resulten en una pérdida económica para el inversor; or iii) un evento de default definido por los términos y condiciones del bono que resulte en la ejecución de cualquier prenda o garantía.

Las calificaciones de largo plazo de Scope se expresan en una escala de AAA a D, con subcategorías señaladas con "+" y "-" para las calificaciones de AA a B, inclusive, resultando en 20 niveles de calificación. Las calificaciones de AAA a BBB se consideran de grado de inversión, mientras que las calificaciones de BB a D se consideran de grado especulativo.

CT



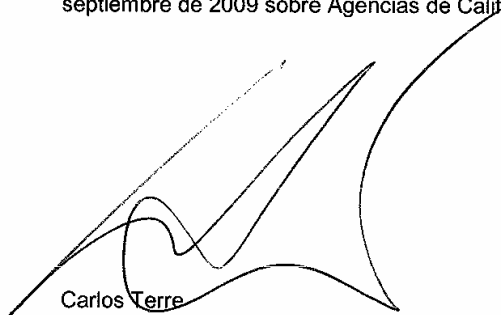
Scope utiliza su escala de calificación de corto plazo para calificar instrumentos con vencimientos a 13 meses o menos del momento de análisis. Las calificaciones de corto plazo se expresan en una escala de S-1+ a S-4 (siendo S-1+ la máxima calificación de corto plazo) y son aplicables a instrumentos con vencimientos iniciales a 13 meses o menos de la fecha de emisión.

Scope aplica el sufijo "SF" a los bonos de titulización de acuerdo con el Reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo. La definición completa y actualizada de las calificaciones para instrumentos de finanzas estructuradas puede encontrarse en <http://www.scooperatings.com/governance-and-policies/rating-governance/rating-definitions-structured-finance>.

Las calificaciones preliminares están sujetas a la recepción por Scope de copias conformes de todos los documentos y opiniones legales en CD-ROM o en papel, y en una forma satisfactoria para Scope, en el plazo de 30 días desde la fecha de esta carta. Las calificaciones preliminares estarán sujetas a revisión y confirmación en calificaciones definitivas en la fecha de constitución o hasta 1 día antes de dicha fecha y tras analizar la cartera final a titular.

Scope interviene como agencia de calificación de los Bonos. Scope es una agencia de calificación crediticia con domicilio social en Lennéstraße 5, 10785 Berlin, Alemania.

Scope ha sido inscrita y autorizada por European Securities and Markets Authority ("ESMA") con fecha 24 de mayo de 2011 (<http://www.esma.europa.eu/page/List-registered-and-certified-CRAs>) como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia.



Carlos Terre

Executive Director – Deputy Head of Structured Finance, por orden de

Guillaume Jolivet
Head of Structured Finance

Advertencias importantes

Datos de acuerdo con el reglamento (CE) n.º 1060/2009 sobre las agencias de calificación crediticia en la versión de los reglamentos de modificación (UE) n.º 513/2011 y (UE) n.º 462/2013

Responsabilidad

El responsable de la difusión del presente análisis financiero es Scope Ratings AG, Berlín, juzgado municipal de Berlín (Charlottenburg) HRB 161306 B, Executive Board: Torsten Hinrichs (CEO), Dr. Stefan Bund.

Las calificaciones preliminares han sido preparadas por Karlo Fuchs, Analista principal. La persona responsable de la aprobación en comité de las calificaciones preliminares es Guillaume Jolivet, Presidente del Comité.

Historial de calificación

Las calificaciones preliminares se refieren a un instrumento financiero de nueva emisión que Scope califica por primera vez.

Datos sobre intereses y conflictos de intereses

Las calificaciones preliminares han sido creadas de forma independiente por Scope Ratings AG pero a título oneroso por encargo de la sociedad gestora del fondo de titulización.

En el momento del análisis no existen participaciones de Scope o de sus sociedades vinculadas en el objeto de las calificaciones preliminares ni en empresas vinculadas directa o indirectamente con el objeto de las calificaciones preliminares. Tampoco existen participaciones del objeto de las calificaciones preliminares ni de empresas vinculadas directa o indirectamente con el objeto de las calificaciones preliminares en Scope Ratings AG ni en ninguna de sus sociedades vinculadas. La agencia de calificación, los analistas de calificación que participan en la presente calificación y todas las demás personas que en este caso toman parte en la emisión de las calificaciones preliminares y/o en su aprobación no participan directa ni indirectamente en la propiedad del objeto de calificación ni en terceros vinculados. Sin perjuicio de esto, la posible participación por parte de las personas arriba mencionadas en organismos de inversión colectiva diversificada, incluidos los fondos gestionados, como los fondos de pensiones y los seguros de vida, está permitida de acuerdo con el reglamento de calificación de la UE (CE) n.º 1060/2009. Ni Scope Ratings AG ni sus sociedades vinculadas están involucradas en la mediación ni en la venta de productos de inversiones de capital. En general, existe la posibilidad de que haya relaciones de parentesco entre personas de Scope Ratings AG y el objeto de calificación, aunque las personas con las que pudiera surgir un conflicto de intereses con motivo de una relación de parentesco u otra relación cercana no participarán en la creación ni aprobación de una calificación.

C.T.



Fuentes esenciales de las calificaciones preliminares

- Folleto y Contratos
- Información de añadidas de morosidad y recuperación
- Información línea a línea de la cartera preliminar
- Opinión Legal

Scope considera satisfactoria la calidad de la información disponible sobre la Transacción. Scope ha acreditado la fiabilidad de las fuentes antes de utilizarlas siempre que ha sido posible, pero no ha comprobado de forma independiente todos los datos mencionados en las fuentes.

Revisión de las calificaciones preliminares por la entidad calificada, previa publicación

Antes de la publicación, la entidad calificada tuvo la oportunidad de revisar las calificaciones preliminares y los drivers de calificación, que incluyen los principales fundamentos de las calificaciones preliminares. La entidad calificada posteriormente contó con al menos un día laboral completo para señalar cualquier error de hecho, o apelar la decisión de calificación y entregar información adicional relevante. Como consecuencia de esta revisión, las calificaciones preliminares no fue modificada.

Metodología

La metodología aplicada para la asignación de las calificaciones preliminares de la Transacción es "*General Structured Finance Rating Methodology*", que se encuentra disponible en www.scooperatings.com.

Las tasas históricas de incumplimiento de las calificaciones asignadas por Scope se pueden consultar en la plataforma central (CEREP) de la Autoridad Europea de Valores y Mercados (ESMA, por sus siglas en inglés): <http://cerp.esma.europa.eu/cerp-web/statistics/defaults.xhtml>. En los documentos sobre metodologías del sitio web de la agencia de calificación se puede encontrar información sobre las tasas de incumplimiento de las calificaciones de Scope, definiciones de las notaciones de las calificaciones e información sobre los componentes analíticos de una calificación.

Condiciones de uso / Exención de responsabilidad

© 2015 Scope Corporation AG y todas sus filiales, incluidas Scope Ratings AG, Scope Analysis GmbH y Scope Capital Services GmbH (colectivamente, Scope). Todos los derechos reservados. La información y los datos en que se apoyan las calificaciones, los informes y las opiniones de calificación, así como la investigación relacionada y las opiniones de crédito de Scope surgen de fuentes que Scope considera fiables y precisas. No obstante, Scope no puede verificar de forma independiente la fiabilidad y precisión de la información y de los datos. Las calificaciones, los informes de calificación, las opiniones de calificación o la investigación relacionada y las opiniones de crédito de Scope se proporcionan «tal cual» sin ningún tipo de representación o garantía. Ni Scope ni sus directores, directivos, empleados y otros representantes asumirán bajo ningún concepto responsabilidad alguna ante terceros por daños directos, indirectos, fortuitos o de cualquier otro tipo, por gastos de cualquier índole o por pérdidas ocasionadas por el uso de calificaciones, informes y opiniones de calificación, investigación

C.T.

relacionada u opiniones de crédito de Scope. Las calificaciones y otras opiniones de crédito relacionadas emitidas por Scope son y deben ser vistas por cualquier parte como opiniones sobre el riesgo de crédito relativo y no como una declaración de hecho o recomendación para comprar, conservar o vender valores. Los resultados pasados no predicen necesariamente los futuros. Los informes emitidos por Scope no son folletos ni documentos similares relacionados con un instrumento de deuda o una entidad emisora. Scope emite calificaciones crediticias e investigación y opiniones relacionadas con el entendimiento y la suposición de que las partes que las utilizarán valorarán independientemente la idoneidad de cada valor para realizar inversiones o transacciones. Las calificaciones crediticias de Scope abordan el riesgo de crédito relativo y no otros riesgos como el de mercado, liquidez, legalidad o volatilidad. La información y los datos aquí incluidos están protegidos por los derechos de autor y otras leyes. Para reproducir, transmitir, transferir, difundir, traducir, revender o almacenar la información y los datos aquí incluidos para su uso subsiguiente con alguno de los fines mencionados, póngase en contacto con Scope Ratings AG, Lennéstraße 5, D-10785 Berlín (Alemania).

Autoridad Competente de Supervisión

European Securities and Markets Authority (ESMA)
CS 60747; 103 rue de Grenelle; 75345 París Cedex 07, Francia

Información de Contacto

Analista:	Karlo Fuchs	k.fuchs@scoperatings.com
Responsable:	Guillaume Jolivet	g.jolivet@scoperatings.com
Prensa:	André Fischer	a.fischer@scoperatings.com
Teléfono:	+49-30-27891-150	

CT.



MOODY'S INVESTORS SERVICE

Moody's Investors Service
España, S.A. (Sociedad
Unipersonal)
Príncipe de Vergara, 131, 6ª
28002 Madrid
+34 91 768 8200 tel
+34 91 768 8271 fax
www.moody.com

Madrid, 9 de Diciembre de 2015

D. Ignacio Ortega
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., SA
Ciudad Grupo Santander
Avda. de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Re: **FT RMBS SANTANDER 5** (Fecha de Vencimiento Legal: 17/10/2065)

Estimado señor Ortega:

En respuesta a su petición, hemos revisado y analizado la información financiera y de otra índole que se nos ha proporcionado en relación con los valores abajo referidos, con el fin de calificarlos.

Moody's Investors Service España S.A. ("Moody's") ha asignado las siguientes calificaciones provisionales:

- (P) A2 (sf) para los bonos de la Serie A (1.013.600.000 €)
- (P) Caa1 (sf) para los bonos de la Serie B (261.400.000 €)
- (P) Ca (sf) para los bonos de la Serie C (63.700.000 €)

Moody's asigna calificaciones provisionales cuando la asignación de una calificación definitiva está sujeta a la realización de ciertas contingencias, si bien es altamente probable que la calificación provisional devenga definitiva una vez que se hayan recibido todos los documentos o después de que se emita una obligación en el mercado. Una vez revisadas las versiones finales de los documentos y de las opiniones legales, Moody's procurará asignar una calificación definitiva a la operación. La calificación definitiva puede diferir de la provisional.

Según se describe en Moody's Rating Symbols & Definitions, disponible en www.moody.com, las calificaciones a largo plazo de Moody's reflejan la probabilidad de default respecto a la promesa de pagos establecida contractualmente y la pérdida financiera esperada sufrida en caso de default.

El seguimiento que Moody's realiza de la calificación depende de la adecuada recepción de toda la información relevante, financiera o de otra índole, remitida por el emisor o sus agentes. Si esta información no fuera remitida a tiempo, este retraso podría causar la retirada de la calificación.

De acuerdo con nuestra política habitual, las calificaciones asignadas pueden ser revisadas o retiradas por Moody's en cualquier momento, sin necesidad de previa notificación y con absoluta discrecionalidad por parte de Moody's. Para consultar la calificación más reciente, por favor, visite www.moody.com.

Las calificaciones crediticias emitidas por Moody's representan las opiniones actuales de Moody's respecto del riesgo crediticio, compromisos de crédito o deuda y valores asimilables a deuda de cada entidad analizada, y no suponen la exposición de hechos presentes o pasados. Las calificaciones crediticias de Moody's evalúan únicamente el riesgo de crédito, sin tomar en consideración elementos de riesgo distintos de éste, incluyendo sin limitación, el riesgo de liquidez, el riesgo de valor de mercado o la volatilidad de los precios. Dichos riesgos distintos del crediticio pueden producir un impacto significativo en la rentabilidad del inversor.

Las calificaciones de Moody's no son, ni proporcionan, consejos de inversión o recomendaciones de compra, venta o mantenimiento de cualesquiera valores. Moody's emite sus calificaciones entendiendo que cada inversor realizará su propia evaluación de cada valor cuya compra, mantenimiento o venta esté considerando.

Moody's adopta todas las medidas necesarias para que la información que utiliza para asignar sus calificaciones sea de suficiente calidad y proceda de fuentes que Moody's considera fiables, incluyendo, cuando sea conveniente, terceros independientes. No obstante, Moody's no es un auditor y no puede en ningún caso verificar o validar de forma independiente la información que recibe en el proceso de calificación. Moody's no será responsable, bajo ninguna circunstancia, ante ninguna persona ni entidad por: (a) cualquier pérdida o daño que tenga como causa o resultado, o esté relacionado en todo o en parte con cualquier error (negligente o no) u otra circunstancia o contingencia dentro o fuera del control de Moody's o de cualquiera de sus consejeros, directivos, empleados o agentes, en relación con la obtención, recogida, recopilación, análisis, interpretación, comunicación, publicación o distribución de dicha información; o (b) cualquier daño directo, indirecto, especial, emergente, indemnizatorio o fortuito (incluido, sin limitación, el lucro cesante), que resulte del uso o de la incapacidad de usar tal información, aún cuando Moody's hubiera sido previamente advertido de la posibilidad de que tales daños se produjesen.

La asignación de una calificación no crea una relación fiduciaria entre Moody's y usted, ni entre Moody's y otros receptores de la calificación. Moody's no ha prestado su consentimiento ni lo prestará, a ser considerado como un "experto" según las leyes reguladoras del mercado de valores aplicables, incluyendo, entre otras, la Sección 7 de la *Securities Act* de los Estados Unidos de América de 1933.

Esta carta es estrictamente confidencial y no debe revelar su contenido a ninguna persona, salvo: (i) a su abogado, actuando como tal; (ii) a sus otros agentes autorizados, actuando en el ejercicio de su profesión, que además hayan celebrado acuerdos de confidencialidad con Moody's, en los términos remitidos por Moody's; (iii) por imperativo legal o reglamentario; o (iv) con el previo consentimiento por escrito de Moody's, en cuyo caso Moody's se reserva el derecho a imponer condiciones a la prestación de dicho consentimiento, tales como requerir que usted solo revele el contenido de esta carta en su integridad y/o requerir a cualquier tercero que celebre un acuerdo de confidencialidad con Moody's en los términos remitidos por Moody's.

Atentamente,

MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A.
Príncipe de Vergara, 131 - 6ª Planta
28002 Madrid
CIF: A80448475

Moody's Investors Service España S.A



Anexo IX

Glosario de Definiciones

DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

"Activos": Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo.

"Activos Fallidos": Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos.

"Activos Morosos": Significa los Activos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa 90 días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Activos Fallidos.

"Activos No Fallidos": Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

"Administrador": Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

"Agencias de Calificación": Significa, conjuntamente, DBRS, Scope y Moody's.

"Agente de Pagos": Significa Banco Santander, S.A., salvo que se produzca la sustitución del mismo, en cuyo caso, será la entidad sustituta.

"AIAF": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

"Amortización Anticipada": Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro.

"Banco": Significa Banco Santander, S.A.

"Banesto": Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander.

"Banif": Significa Banco Banif, S.A.U, que fue absorbido por Santander.

"Bonos": Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

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

"Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C": Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.



“**Calificación de DBRS**”: Significa la calificación pública asignada por DBRS o, en caso de no existir, la calificación privada o las valoraciones internas realizadas por DBRS.

“**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 y Agencia de Pagos**”: Significa el contrato de dirección 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.

“**Contrato de Préstamo Subordinado**”: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (830.000.-€) 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 Suscripción**”: Significa el contrato de suscripción de los Bonos entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y (ii) Santander, como Entidad Suscriptora de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C.

“**Cuenta de Tesorería**”: Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

“**DBRS**”: Significa DBRS Ratings Limited.

“**Deudores**”: Significa los particulares, residentes en España, a los que Santander ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

“**Día Hábil**”: Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;

- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

"División de Banca Comercial de Santander": Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 10 de diciembre de 2015.

"Entidad Directora": Significa Banco Santander, S.A.

"Entidad Suscriptora": Significa Banco Santander, S.A.

"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización RMBS Santander 5, 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 15 de diciembre de 2015.

"Fecha de Desembolso": Significa el 18 de diciembre de 2015.

"Fecha de Vencimiento Final": Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la cartera preliminar, esto es, el 01 de agosto de 2061 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 17 de octubre de 2065 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fechas de Determinación": Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y en las que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

"Fechas de Pago": Significa los días 17 de enero, abril, julio y octubre 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, RMBS SANTANDER 5.

"Fondo de Reserva": Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles": Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado



3.4.6.a) del Módulo Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional.

"Fondos Disponibles para Amortización": Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

"Fondos Disponibles para Liquidación": Significa:

- a) los Fondos Disponibles; y
- b) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

"Iberclear": Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

"I.V.A.": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

"Ley 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 1/2013": Significa la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

"Ley 10/2014": Significa la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

"Ley 27/2014": Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

"Ley 5/2015": Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

"Ley 11/2015": Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

"Ley 25/2015": Significa Ley 25/2015, de 28 de julio, de Mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

"Ley Concursal": Significa 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.

"Liquidación Anticipada": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad a 17 de octubre de 2065 y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"LTV": significa el ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe del principal pendiente de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a una fecha y el valor de tasación original de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a esa misma fecha.

"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 10 de diciembre de 2015.

"Momento de Fijación de Tipo": Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET2 (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

"Moody's": Significa Moody's Investors Service España S.A.

"Nivel Requerido del Fondo de Reserva": Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

"Normas Internacionales de Información Financiera": Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

"Nota de Valores": Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 10 de diciembre de 2015 y que forma parte del Folleto.

"Orden de Prelación de Pagos": Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago.

"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación": Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la fecha de liquidación del Fondo.

"Orden ECO/805/2003": Significa la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

"Orden EHA/3537/2005": Significa la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores.

"Parte Ordinaria": Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero con sesenta y cinco por ciento (0,65 %), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

"Parte Extraordinaria": Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario de los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

"Período de Suscripción": Significa el 18 de diciembre de 2015, entre las diez (10:00) y las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.

"Períodos de Determinación": Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha



de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.

"Períodos de Devengo de Interés": Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (18 de diciembre de 2015) y la primera Fecha de Pago (18 de abril de 2016).

"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., Banesto y Banif a personas físicas (clientes), residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta.

"Real Decreto 116/1992": Significa el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

"Real Decreto 634/2015": Significa el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto 1310/2005": Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

"Real Decreto 1065/2007": Significa el Real Decreto Legislativo 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

"Real Decreto 1514/2007": Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

"Real Decreto 716/2009": Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

"Real Decreto 878/2015": Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en mercado secundario oficial.

"Real Decreto Legislativo 1/1993": Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

"Real Decreto Legislativo 4/2015": Significa el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

"Reglamento (CE) nº 809/2004": Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

"Reglamento 575/2013": Significa el Reglamento (UE) nº 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012.

"Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

"Saldo de Principal Pendiente de la Serie": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

"Saldo Vivo de los Activos" o "Saldo Vivo": Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.

"Saldo Vivo de los Activos No Fallidos": Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos.

"Santander": Significa Banco Santander, S.A.

"Scope": Significa Scope Ratings AG.

"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 TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (1.013.600.000.-€), está constituida por DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y SEIS (10.136) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

"Serie B": Significa la Serie con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (261.400.000.-€), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE (2.614) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

"Serie C": Significa la Serie con un importe nominal total de SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000.-€), está constituida por SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

"Series": Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

"Sociedad Gestora": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. o la entidad que le sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de



Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

“**TACP**”: Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

“**TIR**”: Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

“**Tipo de Interés Nominal**”: Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 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.A.M.**”: 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 Admisión Minorista.

