

11/2021



GM4411000

José María Mateos Salgado
NOTARIO
 C/ Castelló 66, 1º
 Telf. 91 577 52 66 - Fax. 91 431 21 69
 28001 MADRID

NÚMERO DOS MIL UNO.-----

ESCRITURA de CONSTITUCIÓN del “FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO X”, CESIÓN de DERECHOS de CRÉDITO y EMISIÓN de BONOS de TITULIZACIÓN.-----

En MADRID, a veintiocho de marzo de dos mil veintidós.-----

Ante mí, **JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO**, notario de Madrid y de su Ilustre Colegio, con vecindad y residencia en esta misma capital,-----

COMPARECEN

DE UNA PARTE:-----

DON PHILIPPE JACQUES LAPORTE, de nacionalidad francesa, mayor de edad, de la banca, domiciliado profesionalmente a estos efectos en 28045 Madrid, calle de la Retama, número 3. Exhibe carta nacional de identidad francesa número 0409MAD00053, en vigor, y NIE X1716469W.-----

Y DE OTRA:-----

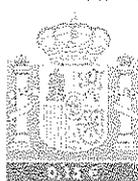
DON IÑAKI REYERO ARREGUI, de nacionalidad española, mayor de edad, de la banca, soltero, con domicilio profesional en 28027 Madrid, calle de Juan Ignacio Luca de Tena, números 9-11. Exhibe DNI/NIF 52998540P.-----

INTERVIENEN

1º) Don Philippe Jacques Laporte en representación de la compañía mercantil de la sociedad mercantil "**UNIÓN DE**

CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO" (indistintamente, "UCI", el "Cedente" o el "Administrador"), de nacionalidad española, duración indefinida y domicilio en Madrid, calle de la Retama, número 3, e inscrita en el Censo de Obligados Tributarios del Ministerio de Hacienda con el NIF A39025515. Constituida con la denominación de "Fideauto, Sociedad Anónima" mediante escritura otorgada ante el notario de Torrelavega don Alfredo García Bernardo Landeta, el día 30 de abril de 1980, con el número 440 de orden de protocolo. Cambiada su denominación social y trasladado su domicilio a Madrid según escritura otorgada en Madrid el día 22 de febrero de 1989, lo que originó el traslado de su hoja registral social al Registro Mercantil de Madrid, donde le quedó abierta la hoja número M-67.739 en el tomo 11.266. Adaptados sus estatutos a la reforma parcial de la legislación mercantil efectuada por la ley 19/1989, de 25 de julio, y al texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas aprobado por Real Decreto Legislativo 1.564/1989, en escritura otorgada en Madrid el día 25 de junio de 1992 ante el notario don José Antonio Torrente Secorún con el número 2.589 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid, en el tomo 4.071, hoja número M-67.739, folio 120, inscripción 169ª. Transformada en establecimiento financiero de crédito, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 692/1996, de 26 de abril, adoptando además su actual denominación, mediante

11/2021



escritura otorgada en Madrid el día 4 de diciembre de 1996 ante el notario don Antonio Fernández-Golfín Aparicio con el número 3.016 de su protocolo, que causó la inscripción 344ª en la hoja registral social. Está inscrita como Establecimiento Financiero de Crédito en el Registro Administrativo con el número 8.512, en fecha 31 de diciembre de 1996. Tiene por objeto social el propio de los citados EFC.-----

Esta representación le resulta al interviniente expresado del poder que, especialmente en contemplación del negocio jurídico objeto de este otorgamiento, le tiene conferido el Consejo de Administración de la sociedad mediante acuerdo adoptado en sesión celebrada en fecha 4 de febrero de 2022, elevado a instrumento público mediante escritura otorgada en Madrid el día 7 de febrero de 2022 ante el notario don José Manuel Hernández Antolín con el número 585 de su protocolo (el “título representativo”), aseverando el interviniente no haber trascendido el mismo al Registro Mercantil por el carácter concreto del acto para el que dicho poder ha sido otorgado, conforme a lo dispuesto en el artículo 94.1.5º) del Reglamento del citado Registro.-----

Copia autorizada de dicha escritura se **incorpora** por testimonio a esta matriz como **Anexo I**.-----

2º) **Don Iñaki Reyero Arregui** en representación de la sociedad mercantil anónima denominada "**SANTANDER de**

**TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA de FONDOS de
TITULIZACIÓN, S.A.**" (en adelante, la "**Sociedad Gestora**"),
de nacionalidad española, duración indefinida y domiciliada en
28027 Madrid, calle de Juan Ignacio Luca de Tena, números 9-
11. Inscrita en el Registro Mercantil de Madrid en el tomo 4.789,
hoja número M-78.658, folio 75, y en el Censo de Obligados
Tributarios del Ministerio de Hacienda con el NIF A80481419.
Constituida con la denominación de "EUROTITULIZACIÓN
HIPOTECARIA, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN
HIPOTECARIA (S.G.F.T.H.), S.A.", y con la autorización previa
del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el día 10 de
diciembre de 1992 previo informe de la Comisión Nacional del
Mercado de Valores (en adelante, la "**CNMV**"), mediante
escritura otorgada en Madrid el día 21 de diciembre de 1992 ante
el notario don Francisco Mata Pallarés con el número 1.310 de
protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Madrid en
el tomo 4.789, hoja número M-78.658, folio 75, inscripción 1ª; y
en el Registro administrativo de la CNMV con el número 1.
Cambió su denominación inicial por la de "SANTANDER DE
TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN
HIPOTECARIA (S.G.F.T.H.), S.A.", mediante escritura otorgada en
Madrid el día 29 de diciembre de 1994 ante el notario don
Roberto Parejo Gamir con el número 5.161 de protocolo, que
causó la inscripción 6ª en el folio 83 de la hoja registral social.
Cambió esa denominación por la de "SANTANDER DE
TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN

11/2021



(S.G.F.T.), S.A.", mediante escritura otorgada en Madrid el día 13 de junio de 1995 ante el notario don Roberto Parejo Gamir con el número 2.619 de protocolo, que causó la inscripción 8ª en el folio 85 de la hoja registral social. Modificados sus estatutos sociales mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el día 15 de junio de 1998, elevado a instrumento público mediante escritura otorgada en Madrid el día 20 de julio de 1998 ante el notario don Roberto Parejo Gamir 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, establecidos por el Real Decreto 926/1998, de 145 de mayo, actualmente derogado por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la "Ley 5/2015"); modificación que fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el día 16 de julio de 1998. Cambiada la denominación que hasta entonces venía ostentando por la de "BSCH DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.", mediante escritura otorgada en Madrid el día 15 de julio de 1999 ante el notario don Roberto Parejo Gamir con el número 2.960 de protocolo, que causó la inscripción 18ª en el folio 91 de la hoja registral social. Cambió esa denominación por la de "SANTANDER CENTRAL HISPANO TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN", mediante escritura otorgada en Madrid el día 28

de octubre de 2001 ante el notario don Roberto Parejo Gamir con el número 3.337 de protocolo, que causó la inscripción 25ª en el folio 93 de la hoja registral social. Adoptó finalmente su actual denominación mediante escritura otorgada en Madrid el día 8 de marzo de 2004 ante el notario don Roberto Parejo Gamir con el número 622 de protocolo, que causó la inscripción 30ª en el folio 95 de la hoja registral social. Modificados sus estatutos sociales al objeto de asumir la gestión y representación de fondos de activos bancarios, mediante escritura otorgada en Madrid el día 20 de diciembre de 2013 ante mí, el infrascrito notario, con el número 4.789 de mi protocolo. Ampliado su capital social hasta un millón cincuenta euros (1.000.050 €) en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015, mediante escritura otorgada en Madrid el día 30 de junio de 2016 ante mí, el infrascrito notario, con el número 2.346 de mi protocolo. Traslado su domicilio social en varias ocasiones, la última de ellas a su ubicación actual, mediante escritura otorgada en Madrid el día 7 de marzo de 2019 ante mí, el infrascrito notario, con el número 923 de mi protocolo. Tiene por objeto el propio de las sociedades gestoras de titulización.-----

Su representación y legitimación para este acto le resultan al señor Reyero Arregui:-----

a) De su calidad de **Consejero** integrante del Consejo de Administración de la Sociedad, cargo que ejerce por seis años y para el que fue designado por acuerdo adoptado por la Junta

11/2021



General el día 25 de febrero de 2019, elevado a instrumento público mediante escritura autorizada por mí, el infrascrito notario, el día 7 de marzo de 2019 con el número 926 de protocolo, y causante de la inscripción 79ª en la hoja que la Sociedad tiene abierta en el Registro Mercantil. -----

b) Y de la facultad que específicamente para este acto le fue conferida mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de la sociedad en fecha 6 de diciembre de 2021 según así consta en una certificación extraída del acta correspondiente, expedida en Madrid el día 24 de enero de 2022 por el Secretario de dicho órgano doña María José Olmedilla González, con el visto bueno del Presidente, don José García Cantera (cuyas firmas ya he legitimado yo, el infrascrito notario, en la propia certificación), que me entrega el interviniente, solicitando de mí [en el ejercicio de su cargo y al amparo de lo que dispone el artículo 108.1 en relación con el artículo 109.1.a) del Reglamento del Registro Mercantil], su protocolización y elevación a instrumento público a los efectos de cumplir lo establecido en el artículo 1.280-5.º del Código Civil, como así lo hago, dejándola unida a esta matriz, haciendo de su contenido materia propia de esta escritura y, en consecuencia, integrando sus términos en ésta a todos los efectos -para lo que dicha certificación se da aquí por íntegramente reproducida-, dejándose

la voluntad del órgano social que en aquella se plasma, de este modo, formalmente declarada en documento público. -----

Dicha certificación se incorpora a esta escritura matriz como **Anexo II.** -----

FE DE CONOCIMIENTO, CAPACIDAD Y CALIFICACIÓN

1.º) Identifico a los comparecientes por sus documentos identificativos exhibidos y reseñados en la comparecencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.c) de la Ley del Notariado. -----

2.º) Respecto de las personas jurídicas aquí representadas, aseveran sus respectivos representantes intervinientes: a) la subsistencia de sus representadas y de su capacidad jurídica; b) que sus datos identificativos esenciales (forma societaria, nacionalidad, denominación, objeto, domicilio y duración), antes expuestos, no han variado; c) que sus respectivas facultades representativas no les han sido revocadas, suspendidas ni limitadas, hallándose, por tanto, íntegramente vigentes; d) que el acto jurídico que formalizan en este instrumento se encuentra comprendido dentro del objeto social de sus respectivas representadas; y e) que no actúan en contravención de disposición estatutaria, acuerdo de órgano social o instrucción interna dictada por su mandante que restrinja su poder de representación para este acto.-----

3.º) Respecto de las mismas personas jurídicas concurrentes, asevero yo, notario: a) que sus datos identificativos han sido

11/2021



extraídos de los propios títulos en virtud de los cuales se ha traído a este acto su representación, reseñados en la intervención; así como, en su caso, de copia/s autorizada/s y/o testimonio/s de la/s escritura/s que recogen sus respectivas vicisitudes sociales, igualmente referida/s en la intervención; b) que las facultades representativas reseñadas me han sido acreditadas exhibiéndoseme en particular para este acto, (i) en el caso de UCI, copia autorizada del título representativo -tal como dicha copia autorizada se define en el artículo 221 del Reglamento Notarial; y (ii) en el caso de la Sociedad Gestora, ejemplar original de la certificación de acuerdos sociales reseñada; y c) que la reseña identificativa de dichos títulos es exacta y cierta, y no hay nada en ellos que altere, condicione, modifique o restrinja el alcance de las facultades allí contenidas necesarias a este otorgamiento –lo que dejo expresado con valor de testimonio en relación, conforme permite el Reglamento Notarial. -----

4.º) En cumplimiento de la obligación de identificación del titular real que impone la Ley 10/2010, de 28 de abril, los intervinientes ponen de manifiesto que sus respectivas representadas, en tanto que entidades financieras, se encuentran entre las aludidas en el artículo 9 de la Ley 10/2010, de 28 de abril, y relacionadas en el artículo 15 del Reglamento para la aplicación de dicha Ley, aprobado por Real Decreto 304/2014, de 5 de mayo. Respecto de dichas entidades, la norma permite la

simplificación de las medidas de diligencia debidas en la identificación, pues de acuerdo con el artículo 7.1 de la misma Ley y la excepción prevista en el punto “Quinto” de la Comunicación 3/2010 de 6 de julio, del Órgano Centralizado de Prevención del Blanqueo, del Consejo General del Notariado, puede determinarse el grado de aplicación de tales medidas en función del tipo de cliente y de operación, por lo que, tratándose de entidades de la referida naturaleza, sometidas, en razón a la misma, a una especial normativa de supervisión de sus actos y contratos, no es preciso individualizar a las personas físicas integrantes de su estructura de propiedad o control.-----

5.º) En vista, pues, de la naturaleza del acto o contrato que aquí se formaliza, y conforme a las prescripciones del Derecho sustantivo en orden a la capacidad de las personas, asevero yo, notario, de acuerdo con los artículos 164 a 167 del Reglamento Notarial y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, que a mi juicio, las facultades representativas acreditadas por la Sociedad Gestora son suficientes para otorgar esta escritura de constitución de un fondo de titulización (en adelante, la “**Escritura**” o la “**Escritura de Constitución**”), y que los intervinientes tienen en definitiva la capacidad legal o civil necesaria y la legitimación suficiente para hacerlo en el concepto en que actúan. Al efecto,-----

EXPONEN

I.- Que UCI es un establecimiento financiero de crédito que desea titular determinados derechos de crédito que figuran en

11/2021



su cartera, que cumplen lo previsto en la presente Escritura de Constitución para su cesión, relacionados en un soporte informático unido a esta matriz como **Anexo III** (en adelante, los **“Derechos de Crédito”**), que se describen en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y que se derivan de determinados préstamos hipotecarios que fueron concedidos por UCI a personas físicas (en adelante, los **“Deudores”**) residentes en España en el momento de la concesión para la adquisición de viviendas terminadas situadas en España (los **“Préstamos Hipotecarios”**). -----

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.-----

III.- Que la Sociedad Gestora, de conformidad con la Ley 5/2015, quiere constituir un Fondo de Titulización con la denominación de **“FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X”** (en adelante, el **“Fondo”**), con N.I.F. número **V09711474**.-----

IV.- Que la Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo, procederá a adquirir los Derechos de Crédito cedidos por UCI 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 parte del pasivo del Fondo. -----

V.- Que se ha llevado a cabo la verificación de una serie de atributos de los préstamos hipotecarios de los que se derivan los Derechos de Crédito que van a ser objeto de esta titulización a los efectos del artículo 22.2 del Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) no 1060/2009 y (UE) no 648/2012 (en adelante, el “**Reglamento Europeo de Titulización**”).-----

VI.- Que la Sociedad Gestora ha solicitado la dispensa de presentación de los informes sobre los elementos que constituirán el activo del Fondo, conforme a lo previsto en el segundo párrafo del artículo 22.1.c) de la Ley 5/2015. y, por consiguiente, no se presentará a CNMV ningún informe de atributos respecto de los Derechos de Crédito cedidos al Fondo. -----

VII.- Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1.d) de la Ley 5/2015, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la CNMV del correspondiente Folleto (tal y como este término se define a continuación) y de una copia de la presente Escritura de Constitución, todo ello en los términos previstos en el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley 24/1988, de 28 de julio,



GM4410994

11/2021

reguladora del Mercado de Valores (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**”). -----

VIII.- Que el preceptivo registro previo por la CNMV, referido en el Expositivo VII anterior, se ha efectuado mediante el registro con fecha 24 de marzo de 2022 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo IV** a la presente Escritura de Constitución) de un documento informativo (en adelante, el “**Folleto**”) en relación con el Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (en adelante, el “**Reglamento de Folletos**”), el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación sobre la información financiera fundamental en la nota de síntesis

de un folleto, la publicación y clasificación de los folletos, la publicidad de los valores, los suplementos de un folleto y el portal de notificación, y se derogan el Reglamento Delegado (UE) 382/2014 de la Comisión y el Reglamento Delegado (UE) 2016/301 de la Comisión (en adelante, el “**Reglamento Delegado (UE) 2019/979**”), y el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) no 809/2004 de la Comisión (en adelante, el “**Reglamento Delegado de Folletos**”). -----

El Folleto incluye lo siguiente: -----

(i) una descripción de los principales factores de riesgo relativos a la emisión, los valores y los activos que respaldan la emisión (en adelante, los “**Factores de Riesgo**”); -----

(ii) un documento de registro, elaborado según lo establecido en el Anexo 9 del Reglamento Delegado de Folletos (en adelante, el “**Documento de Registro**”); -----

(iii) una nota sobre los valores, elaborada según lo establecido en el Anexo 15 del Reglamento Delegado de Folletos (en adelante, la “**Nota de Valores**”); -----

(iv) un módulo de información adicional a la Nota de Valores, elaborado según lo establecido en el Anexo 19 del

11/2021



Reglamento Delegado de Folletos (en adelante, la “**Información Adicional**”); y -----

(v) un glosario de definiciones (en adelante, las “**Definiciones**”).-----

IX. Que los Préstamos Hipotecarios de los que se derivan los Derechos de Crédito que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública y son préstamos con garantía hipotecaria inmobiliaria de primer rango. Los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios se ceden al Fondo mediante certificados de transmisión de hipoteca (en adelante, los “**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”) que UCI emite para su suscripción por el Fondo. -----

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 16.1.a) de la Ley 5/2015, las características jurídicas de los Derechos de Crédito se recogen en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, en su **Anexo VI** y en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional del Folleto. -----

X.- Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de UCI, en esta misma fecha, los Derechos de Crédito. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, suscrita entre UCI y la Sociedad Gestora, mediante la suscripción de los CTH. -----

XI.- Que, no obstante la cesión de los Derechos de Crédito, y de conformidad con lo establecido en la Ley del Mercado

Hipotecario, UCI administrará y gestionará los Préstamos Hipotecarios frente a los Deudores de los mismos, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución.-----

XII.- 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 QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (565.000.000.-€) de valor nominal, constituida por CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (5.650) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Clases de Bonos (Clase A, Clase B y Clase C) cada una de ellas, representados mediante anotaciones en cuenta y con los siguientes importes: -----

Clase A: con un valor nominal total de QUINIENTOS UN MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (501.700.000.-€), representados por CINCO MIL DIECISIETE (5.017) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305635007. -----

Clase B: con un valor nominal total de VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (23.700.000.-€), representados por DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE (237) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305635015.-----

Clase C: con un valor nominal total de TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (39.600.000.-€), representados por TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS (396)

11/2021



Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305635023.-----

XI.- Que en la fecha de registro del Folleto, DBRS Ratings GmbH, Branch in Spain (en adelante, “**DBRS**”) y Fitch Ratings Ireland Limited (en adelante, “**Fitch**” y, conjuntamente con DBRS, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado, respectivamente, una calificación provisional de AAA (sf) y AAA (sf) a los Bonos de la Clase A y una calificación provisional de A (high) (sf) y A + (sf) a los Bonos de la Clase B (en adelante, los “**Bonos con Calificación**”), y esperan asignar las mismas calificaciones finales antes de o el 31 de marzo de 2022 (en adelante, la “**Fecha de Desembolso**”). -----

XIII.- Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.1 de 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 derechos de crédito y emisión de bonos de titulización. -----

XIV.- Que esta Escritura de Constitución no contradice los términos establecidos en el Folleto y coincide con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV con anterioridad al registro del Folleto, sin que, en ningún caso, los términos de la presente Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del Folleto. No obstante, en caso de inconsistencia o discrepancia entre lo establecido en el Folleto

y en la presente Escritura de Constitución, prevalecerá el Folleto.

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente Escritura de Constitución del Fondo de Titulización RMBS Prado X, Cesión de Derechos de Crédito y Emisión de Bonos de Titulización, 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 PRADO X”. -----

1.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un fondo de titulización con la denominación **“FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X”** que se constituye al amparo de y estará sujeto a la Ley española. En concreto, se registrará por (i) la presente Escritura de Constitución, (ii) la Ley 5/2015 y disposiciones que la desarrollen, (iii) la Ley del Mercado de Valores, (iv) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en un mercado secundario oficial, en su versión modificada (en adelante, el **“Real Decreto 878/2015”**); (v) el

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410991

Real Decreto 1310/2005; (vi) lo dispuesto en el Folleto; y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

Además, se aplicarán al Fondo y a los Bonos los requisitos que se recogen en el Reglamento Europeo de Titulización. -----

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 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 corresponde a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en el artículo 26 la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución y el Folleto. -----

La Sociedad Gestora es también responsable de representar y defender los intereses de los Bonistas y de los demás acreedores del Fondo. Por consiguiente, la Sociedad Gestora deberá tomar en cuenta los intereses de los Bonistas y de los demás acreedores del Fondo, actuando en defensa de los mismos

y cumpliendo la legislación y normativa aplicables a tal efecto. --

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los Bonistas y de UCI y de Banco Santander, S.A., en su condición de proveedor del préstamo subordinado (*Subordinated Loan Provider*) y contrapartida del swap (*Swap Counterparty*), respectivamente (en adelante, conjuntamente, los “**Otros Acreedores**”) 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 Bonistas y a los Otros Acreedores frente a los que le son propios.

La Sociedad Gestora será responsable frente a los Bonistas y los Otros Acreedores por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015.-----

Los Bonistas y los Otros Acreedores solo tendrán acción contra la Sociedad Gestora como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones establecidas en el Folleto, en la presente Escritura de Constitución, en el resto de Documentos de la Operación y en la ley y normativa 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.-----

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

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con los artículos 27, 32 y 33 de la Ley 5/2015.-----

2.3.1.- Renuncia. -----

De conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora podrá renunciar a su función de administración y representación legal de todos o parte de los fondos gestionados cuando lo estime pertinente, sujeto a la autorización de la CNMV de acuerdo con el procedimiento y condiciones que se establezcan en los reglamentos de desarrollo correspondientes.---

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. Los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la sociedad gestora saliente, sin que puedan ser repercutidos, en ningún caso, al Fondo.-----

2.3.2.- Sustitución forzosa. -----

La Sociedad Gestora será sustituida si incurre en cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de

Capital. La Sociedad Gestora está obligada a notificar a la CNMV si incurre en cualquiera de dichas causas. En tal caso, la Sociedad Gestora deberá cumplir con lo previsto en el apartado 2.3.1. anterior con carácter previo a su disolución. -----

En caso de que la Sociedad Gestora haya sido declarada en concurso o se revoque su autorización, conforme a los artículos 33 y 27 de la Ley 5/2015, respectivamente, deberá nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la Amortización Anticipada de los Bonos (tal y como estos términos se definen más adelante), para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.4.5 del Documento de Registro. -----

La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad gestora, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, se notificará a las Agencias de Calificación y se publicará, dentro del 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”). -----

11/2021



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 esta Estipulación. La sociedad gestora sustituta se subrogará en los derechos y obligaciones de la Sociedad Gestora, según lo previsto en la presente Escritura y en la Información Adicional del Folleto. Asimismo, la Sociedad Gestora deberá entregar a la nueva sociedad gestora todos los documentos, la contabilidad y registros de bases de datos relativos al Fondo que tenga en su poder.-----

2.4.- Subcontratación de la Sociedad Gestora.-----

La Sociedad Gestora está facultada para subcontratar o delegar en terceros de reconocida solvencia y capacidad la prestación de cualquiera de los servicios que ha de realizar en su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo establecido en el Folleto, siempre que el subcontratista o tercero haya renunciado a ejercitar cualquier acción de demanda de responsabilidad contra el Fondo. -----

En cualquier caso, la subcontratación o delegación de cualquier servicio (i) no podrá suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo, (ii) habrá de ser legalmente posible, (iii) no dará lugar a una bajada de la calificación crediticia otorgada por las Agencias de Calificación a los Bonos con Calificación y (iv) deberá ser notificada a la CNMV, contando, en caso de ser

legalmente necesario, con su autorización previa. No obstante cualquier subcontratación o delegación, la Sociedad Gestora no quedará exonerada ni liberada, mediante tal subcontratación o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas en virtud de la Escritura de Constitución y/o del Folleto que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.-----

2.5.- Esquema de remuneración a favor de la Sociedad Gestora por el desempeño de sus funciones.-----

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo pagará a la Sociedad Gestora una comisión por servicios compuesta de:-----

(i) una comisión inicial que se devengará en el momento de la constitución del Fondo y se abonará el 28 de marzo de 2022 (en adelante, la “**Fecha de Constitución**”); y-----

(ii) en cada Fecha de Pago, y siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se contemplan en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto, una comisión periódica anual, que se devengará sobre los días efectivos de cada Periodo de Devengo de Intereses y se calculará en base a la suma del Saldo de Principal Vivo de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución hasta la

11/2021



GM4410988

primera Fecha de Pago se ajustará en proporción a los días transcurridos entre ambas fechas y se calculará sobre el importe nominal de los Bonos emitidos. -----

3.- CONTABILIDAD DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora llevará la contabilidad del Fondo de conformidad con el Plan General Contable aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y la Circular 2/2016 de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, en su versión modificada (en adelante, la “Circular 2/2016”). -----

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 quedan 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 relativa a los Bonos, al comportamiento de los Derechos de Crédito, amortizaciones anticipadas y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner

asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.-----

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

5.1.- Liquidación Anticipada del Fondo. -----

Tal y como se establece en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, la Sociedad Gestora está autorizada para, en cualquier momento, proceder a la liquidación anticipada del Fondo (en adelante, la “**Liquidación Anticipada**”) y, por tanto, a la amortización anticipada de los Bonos (en adelante, la “**Amortización Anticipada**”), en los términos establecidos en la presente Estipulación, en los siguientes supuestos:-----

(a) Voluntariamente:-----

(i) si ocurre una “Opción de Compra por Clean-Up Call”, o-

(ii) en cualquier Fecha de Pago que comience en una Fecha de Incremento del Margen (que es la Fecha de pago del día 16 de marzo de 2027), en caso de que el Cedente ejerciese la Amortización Opcional de conformidad con la Estipulación 9.9.4 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores (en cuyo caso no será requerido el consentimiento de los Bonistas).-----

A estos efectos, la “**Opción de Compra por Clean-Up Call**” tendrá lugar cuando la Sociedad Gestora ejerza su derecho a liquidar anticipadamente el Fondo si, en cualquier momento, el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito acumulado es inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo acumulado de los Derechos

11/2021



de Crédito en la Fecha de Constitución, de conformidad con la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 4.4.3 del Documento de Registro. -----

La Sociedad Gestora solo estará facultada para ejercer la Amortización Anticipada si (i) en caso de una Opción de Compra por Clean-up Call, la venta de los Derechos de Crédito pendientes de amortización, junto con el saldo que entonces exista en la Cuenta de Tesorería, permita la cancelación de la totalidad de cualquiera de las obligaciones de pago pendientes bajo los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto; o (ii) en caso de Amortización Opcional, si se cumplen las condiciones establecidas en la Estipulación 9.9.4 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.-----

(b) Obligatoriamente:-----

(i) si, como se establece en el artículo 33 de la Ley 5/2015, 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; -----

(ii) en el supuesto de que fuere revocada la autorización de la Sociedad Gestora prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015,

sin que se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora capaz de gestionar el Fondo y que sea designada de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 2.3 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 3.7.2.3 de la Información 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, o si esa fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior;----

(iv) en el supuesto de que la Junta de Acreedores apruebe, por la mayoría requerida al efecto, la Liquidación Anticipada del Fondo; o -----

(v) cuando sea o llegue a ser ilegal que el Fondo haga o cumpla con cualquiera de sus obligaciones bajo o en relación con los Bonos. -----

La Liquidación Anticipada del Fondo, en el caso descrito en el párrafo (a) (ii) anterior, se efectuará de conformidad con las disposiciones de la Estipulación 9.9.4 de la presente Escritura de Constitución y la sección 4.9.4. de la Nota de Valores. -----

Para que la Sociedad Gestora lleve a cabo la Liquidación Anticipada del Fondo y, por ello, la Amortización Anticipada de los Bonos en los casos descritos en los párrafos (a)(i) o (b)(i), (ii), (iii), (iv) o (v) arriba mencionados, la Sociedad Gestora deberá vender los Derechos de Crédito y cualquier activo remanente del Fondo de acuerdo con las disposiciones siguientes.

El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Derechos de Crédito a un precio igual al Saldo Vivo de los

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410986

Derechos de Crédito No Fallidos, más los intereses devengados (a estos efectos, los Derechos de Créditos Fallidos tendrán un valor de cero (0)). Por lo tanto, el Cedente tendrá preferencia frente a terceros para adquirir los Derechos de Crédito. Para el ejercicio del derecho de tanteo, la Sociedad Gestora notificará al Cedente las correspondientes condiciones propuestas para la venta de los Derechos de Crédito (importe específico, forma de pago, etc.). -----

Una vez recibida dicha notificación, el Cedente tendrá un periodo de cinco (5) Días Hábiles para comunicar a la Sociedad Gestora su decisión de recomprar o no los Derechos de Crédito al precio mencionado anteriormente. Además, la transmisión de los Derechos de Crédito al Cedente debe completarse dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la fecha en la que el Cedente comunique su decisión de recomprar los Derechos de Crédito. -----

El derecho de tanteo del Cedente indicado anteriormente no implica, en ningún caso, un compromiso u obligación del Cedente de recomprar los Derechos de Crédito. -----

En caso de que el Cedente decida no ejercer su derecho de tanteo, la Sociedad Gestora deberá solicitar, a su discreción, ofertas legalmente vinculantes de al menos tres (3) entidades entre aquellas entidades activas en la compra y venta de activos similares. Con la finalidad de determinar el valor de los Derechos

de Crédito, la Sociedad Gestora estará facultada para obtener cualquier informe de valoración de terceros que considere necesario. -----

La Sociedad Gestora aceptará la oferta vinculante más alta recibida de los terceros, que determinará el valor de los Derechos de Crédito. El Cedente estará facultado, durante un plazo de quince (15) Días Hábiles, a igualar la oferta más alta hecha por un tercero y recomprar los Derechos de Crédito, aunque inicialmente no hubiese ejercitado su derecho de tanteo. -----

En relación con cualquier otro activo remanente del Fondo, la Sociedad Gestora solicitará al Cedente que lo venda a un precio igual o superior al precio de mercado. La Sociedad Gestora podrá obtener los informes de valoración que considere necesarios de una o varias entidades especializadas en la valoración o comercialización de activos similares a los que se pretende vender. El Cedente venderá los correspondientes activos en base al procedimiento que permita obtener el precio más alto.-

Salvo en los casos de una Opción de Compra por Clean-up Call y de la Amortización Opcional, la Sociedad Gestora tendrá derecho a vender los Derechos de Crédito aunque los titulares de cualquiera de las Clases de Bonos sufran una pérdida. -----

A efectos de lo anterior, las obligaciones de pago en virtud de los Bonos en la fecha en que las actuaciones de liquidación tengan lugar (en adelante, la “**Fecha de Liquidación Anticipada**”) se corresponderán con el Saldo de Principal Vivo de los Bonos en esa fecha, más los intereses devengados no

11/2021



pagados hasta esa fecha, cantidades que se considerarán vencidas y exigibles a todos los efectos legales en la Fecha de Liquidación Anticipada. -----

El procedimiento descrito en los párrafos anteriores no supondrá la liquidación automática de los derechos de crédito subyacentes a los efectos del artículo 21.4 del Reglamento Europeo de Titulización. La Liquidación Anticipada del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, publicando la información privilegiada u otra información relevante correspondiente, según sea aplicable, y a los Bonistas en la forma prevista en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4 de la Información Adicional del Folleto, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada. -----

5.2.- Cancelación del Fondo.-----

La cancelación del Fondo se producirá:-----

- (a) por la amortización íntegra de los Derechos de Crédito agrupados en el mismo; -----
- (b) por el pago íntegro de todas las obligaciones del Fondo frente a sus acreedores; -----
- (c) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado anterior;-----
- (d) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal;-----
- (e) cuando las calificaciones provisionales de los Bonos con

Calificación no se confirmen como definitivas (salvo que sean mejoradas) antes del desembolso de los Bonos (a efectos aclaratorios, los Bonos no serán desembolsados hasta la confirmación o mejora de las calificaciones provisionales de los Bonos con Calificación); y-----

(f) si el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción fuera resuelto, de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 16.3 de la Escritura y en el apartado 4.2.3 de la Nota de Valores, en cualquier momento antes del desembolso de los Bonos. -----

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV y a las Agencias de Calificación, según lo establecido en la Estipulación 18.2 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 4.2.3 de la Información Adicional del Folleto, e iniciará los trámites necesarios para la cancelación del Fondo. -----

5.3.- Actuaciones para la cancelación del Fondo.-----

De conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.4.5. del Documento de Registro, en los supuestos descritos en los apartados 5.1. y 5.2. anteriores, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, deberá llevar a cabo las siguientes actuaciones: -----

(a) Cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para la liquidación del Fondo. -----

(b) Aplicar todas las cantidades que haya obtenido por la

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410984

enajenación de los Derechos de Crédito y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de las diferentes obligaciones, en la forma, cuantía y en el orden de prelación que corresponda, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

(c) La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 4.4.3 de la Información Adicional del Folleto, se realizará por el total del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A, el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B y el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C (excepto en los casos de una Opción de Compra por Clean-up Call y de la Amortización Opcional de los Bonos, en los que los Bonos de la Clase C no se tendrán en cuenta) en la fecha de Amortización Anticipada, más cualesquiera 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 se reputarán, a todos los efectos legales, vencidas, líquidas y exigibles en la fecha de Amortización Anticipada.-----

(d) Una vez se haya liquidado el Fondo y se hayan realizado todos los pagos previstos conforme al Orden de Prolación de

Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto, si existiera algún remanente o se encontraren pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor, de los Derechos de Crédito (de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 8.3.a) de la presente Escritura de Constitución y el apartado 3.4.6.2 de la Información Adicional del Folleto), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los referidos procedimientos serán a favor del Cedente.-----

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la cancelación del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Derechos de Crédito y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los Fondos Disponibles, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

(e) Dentro del plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los Derechos de Crédito y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los Fondos Disponibles, y siempre antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando: (a) la cancelación del Fondo, así como las causas que motivaron su cancelación, (b) el procedimiento seguido para notificar a los

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

GM4410983

Bonistas y a la CNMV y (c) la distribución de los Fondos Disponibles siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. Adicionalmente, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, cumplirá los demás trámites administrativos que resulten procedentes en cada momento. Dicha acta notarial será remitida por la Sociedad Gestora a la CNMV. -----

En el supuesto de que se produjese cualquiera de las causas de cancelación establecidas en la Estipulación 5.2 (e) y (f) anteriores antes de la Fecha de Desembolso, se resolverá el Fondo, así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora en representación del Fondo, a excepción de parte del Contrato de Préstamo Subordinado con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo en los casos descritos en la Estipulación 5.2 (e), y (f) anteriores, y consecuentemente, la cesión de los Derechos de Crédito: (i) se extinguirá la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la adquisición de los Derechos de Crédito; (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Derechos de

Crédito; y (iii) el Cedente cancelará los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 6.1.2 de esta Escritura. 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 será remitida a la CNMV, a IBERCLEAR, a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la cancelación del Fondo y su causa. -----

-----SECCIÓN II-----

CESIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO.-----

6.- CESIÓN DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO.-----

El Cedente cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Derechos de Crédito.-----

El Fondo adquiere el cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito en el día de hoy, Fecha de Constitución, con sujeción a los términos y condiciones de la presente Escritura de Constitución y las manifestaciones y garantías de la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y con las características económico-financieras contenidas en el apartado 2 de la Información Adicional del Folleto.-----

La cesión de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios representados por los CTH será plena e incondicional y se realizará por la totalidad del plazo remanente

11/2021



hasta el vencimiento de cada Derecho de Crédito. -----

6.1.1.- Cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios.-----

La cesión de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución mediante la emisión por parte del Cedente y la suscripción/adquisición por parte del Fondo de CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA (4.240) Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 (en adelante, la “**Ley 2/1981**”), el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante, el “**Real Decreto 716/2009**”) 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 que se describen a continuación. -----

a).- Emisión de los Certificados de Transmisión de

Hipoteca. -----

El Cedente emite en este acto CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA (4.240) CTH por un importe total de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (565.000.345,81.-€). Cada CTH representa el cien por cien (100%) del Saldo Vivo del Préstamo Hipotecario correspondiente y el derecho a recibir pagos en virtud del mismo, incluido, entre otros, los intereses por mora correspondientes a las cantidades devengadas y las comisiones relacionadas con la amortización de principal y cualquier otro derecho vinculado al correspondiente Préstamo Hipotecario.-----

Cada uno de los CTH se emite con un vencimiento final que corresponde con el vencimiento final del correspondiente Préstamo Hipotecario. La fecha de vencimiento del Préstamo Hipotecario con la fecha de vencimiento más lejana en el tiempo dentro de la cartera de Préstamos Hipotecarios será el 1 de marzo de 2052. No obstante, los derechos del Fondo (como titular de un CTH) con respecto al correspondiente Préstamo Hipotecario permanecerán vigentes mientras exista cualquier cantidad vencida y pagadera bajo dicho Préstamo Hipotecario (por ejemplo, cuando los procedimientos de ejecución estén en curso o se inicien después de la fecha de vencimiento final de dicho Préstamo Hipotecario). -----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición

11/2021



GM4410981

Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en la legislación sobre el mercado hipotecario (Ley 2/1981 y 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.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipotecas no son valores negociables a los efectos del apartado 44 del artículo 4(1) de la Directiva 2014/65/EU, ni incluyen posiciones de titulización (cotizadas o no).-----

b).- 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, copia del cual se adjunta como **Anexo V**.-----

En el supuesto de (i) tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca de acuerdo con la Estipulación 6.2.2 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 2.2.9 de la Información Adicional; (ii) que la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, proceda a la ejecución de un Préstamo Hipotecario; o (iii) en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, los CTH tuvieran que ser cedidos a un tercero, 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. -----

c).- Transmisibilidad y registro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

Dada la naturaleza del Fondo como inversor cualificado, a efectos del apartado segundo del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no estará sujeta a una anotación marginal en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de la inscripción en la hipoteca que garantiza cada uno de los Préstamos Hipotecarios.-----

Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los CTH serán transmisibles mediante declaración escrita en el propio certificado y, en general, por cualquiera de los medios permitidos por la ley. El receptor notificará la transmisión del CTH y el domicilio del nuevo titular del CTH al Cedente, como emisor de los CTH. -----

El cedente no será responsable de la solvencia del Cedente ni del Deudor, ni de la suficiencia de la hipoteca que actúe como garantía. -----

El Cedente, como emisor de los CTH, mantendrá un libro especial en el que anotará: -----

(i) los CTH emitidos; -----

(ii) cualquier cambio en la dirección de los Deudores notificado por los Deudores bajo cada uno de los Préstamos Hipotecarios;-----

11/2021



(iii) las fechas de ejecución y vencimiento de los Préstamos Hipotecarios;-----

(iv) la cantidad y el método de amortización de los Préstamos Hipotecarios; y -----

(v) los detalles de registro de las hipotecas que garantizan los Préstamos Hipotecarios. -----

La emisión de los CTH no implicará la transferencia de la titularidad formal de las hipotecas u otras garantías de los Préstamos Hipotecarios o los derechos accesorios (incluidos los seguros) relativos a los correspondientes Préstamos Hipotecarios al Fondo como titular de los CTH. Sin embargo, todos los derechos sobre el producto de la ejecución de dichas hipotecas y derechos accesorios se transferirán al Fondo (como titular de los CTH). -----

d).- Transmisiones patrimoniales. -----

La cesión de los Derechos de Crédito es una operación que no está sujeta al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados en su modalidad de Transmisiones Patrimoniales Onerosas. Asimismo, está sujeta pero exenta a la modalidad de Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo previsto por la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, el artículo 35 del Real Decreto 716/2009 y la Ley 2/1981.-----

e).- Suscripción de los Certificados de Transmisión de

Hipoteca. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los 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 Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios será efectiva desde esta misma fecha. ----

6.1.2.- Precio de la cesión de los Derechos de Crédito. ----

El precio de suscripción o adquisición de los CTH será a la par, es decir, será igual al Saldo Vivo de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios y será pagado en la Fecha de Desembolso con cargo a la Cuenta de Agencia de Pagos. El interés ordinario devengado pero impagado hasta la Fecha de Constitución no se cederá al Fondo.-----

El Cedente no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de la suscripción o adquisición de los CTH desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Desembolso.-----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Derechos de Crédito: (i) se extinguirá la obligación de pago del precio de suscripción o adquisición de los CTH por parte del Fondo, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo y (iii) el Cedente cancelará los CTH. -----



GM4410979

11/2021

6.1.3.- Legislación aplicable a la cesión de los Derechos de Crédito. -----

La cesión de los Derechos de Crédito se va a llevar a cabo mediante la emisión por parte del Cedente de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) que serán suscritos íntegramente por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la presente Escritura de Constitución y en los términos aquí establecidos, y todo lo anterior de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta 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 Derechos de Crédito. -----

6.2.1.- Responsabilidad del Cedente.-----

La cesión de los Derechos de Crédito representados por los CTH será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada Derecho de Crédito. -----

El Cedente de los Derechos de Crédito, de acuerdo con el artículo 348 del Código de Comercio y el artículo 1.529 del Código Civil, responderá ante el Fondo de la existencia y legalidad de los Derechos de Crédito, así como de la

personalidad con la que efectúa la cesión y emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, pero no responderá de la solvencia de los Deudores. -----

El Cedente no asume el riesgo de impago de los Derechos de Crédito y, por tanto, no asume responsabilidad alguna por el pago de cualesquiera importes bajo los Préstamos Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad debida, ni asume la responsabilidad por la validez de las garantías personales o reales que los garantizan, en caso de que existan. Tampoco asumirá el Cedente, en cualquier otra forma, la obligación de garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará ninguna garantía ni Bonos ni suscribirá ningún acuerdo de recompra o de sustitución de los Derechos de Crédito, con excepción de lo establecido en la Estipulación 6.2.2 de la Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.9 de la Información Adicional, o, según sea el caso, la potencial recompra tras el ejercicio de la Amortización Opcional que se contiene en la Estipulación 9.9.4 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.-----

6.2.2.- Sustitución de los Derechos de Crédito.-----

En el supuesto de amortización anticipada de los Derechos de Crédito cedidos al Fondo como consecuencia de la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario correspondiente o por cualquier otro motivo, no tendrá lugar la sustitución de los Derechos de Crédito afectados. -----

En el supuesto de que, en cualquier momento posterior a la

11/2021



Fecha de Constitución, UCI (como Cedente o Administrador) o la Sociedad Gestora detectaran o de alguna otra forma tuvieran conocimiento de que algún Derecho de Crédito, Préstamo Hipotecario o CTH no se ajustan en la presente fecha a las manifestaciones y garantías contenidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8 de la Información Adicional del Folleto, la parte que haya conocido dicha circunstancia deberá notificarlo a la otra parte por escrito. -

a).- Sustitución.-----

Dentro de los quince (15) días naturales desde la mencionada notificación, el Cedente deberá sustituir o, según sea el caso, amortizar anticipadamente el correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado que representa los Derechos de Crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, sujeto a (i) la previa conformidad de la Sociedad Gestora y (ii) la confirmación de las Agencias de Calificación de que dicha sustitución no supone una rebaja en la calificación crediticia de los Bonos con Calificación.-----

La sustitución se efectuará mediante la emisión por el Cedente de Certificados de Transmisión de Hipoteca que representen los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios de la cartera del Cedente, que sean susceptibles de ser cedidos al Fondo y que tengan características homogéneas al Préstamo Hipotecario subyacente del Certificado de Transmisión

de Hipoteca sustituido. -----

En particular, el Cedente emitirá un nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca que represente los Derechos de Crédito derivados del Préstamo Hipotecario de similares características en relación con el plazo residual, tipo de interés, principal pendiente de pago y calidad crediticia en términos de la relación existente entre (i) el Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios inelegibles y (ii) el valor de tasación del inmueble hipotecado como garantía del Préstamo Hipotecario inelegible, de conformidad con lo previsto en el apartado 2.2.2 de la Información Adicional del Folleto, de forma que la estructura financiera del Fondo y la calificación crediticia de los Bonos con Calificación no se vean afectadas por la sustitución. -----

Dicha emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por el Cedente y la sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuarán mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial, que recogerá los datos relativos tanto al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido, con los datos del nuevo Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, según lo descrito anteriormente. Se entregará copia de esta acta notarial a la CNMV y a IBERCLEAR. -----

Una vez reemplazado el CTH inelegible, el Cedente

11/2021



cancelará inmediatamente el CTH inelegible insertando el sello correspondiente en el título del CTH. -----

Asimismo, la Sociedad Gestora procederá a entregar el Título Múltiple representativo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca al Cedente, que emitirá un nuevo Título Múltiple que incluya todos los Certificados de Transmisión de Hipoteca titularidad del Fondo (es decir, excluyendo el Certificado de Transmisión de Hipoteca sustituido e incluyendo el nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca). -----

b).- Terminación. -----

En el supuesto de que, transcurrido el plazo de quince (15) días naturales referido en el apartado anterior, no se sustituya ninguno de los Derechos de Crédito, el Cedente procederá a resolver automáticamente la cesión del Derecho de Crédito no conforme afectado. La terminación tendrá lugar mediante el reembolso en efectivo por el Cedente al Fondo del Saldo Vivo del Derecho de Crédito correspondiente, más los intereses devengados y no pagados, y cualquier otra cantidad que pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha. -----

En el supuesto de terminación de la cesión de Derechos de Crédito no conformes, ya sea por sustitución o por reembolso, se otorgarán al Cedente todos los derechos vinculados a esos Derechos de Crédito no conformes que se acumulen a partir de la correspondiente fecha de terminación. -----

c).- Consideración especial sobre las Moratorias Covid-19.

A efectos aclaratorios, en el supuesto de que se conceda una Moratoria Covid-19 en relación con cualquier Préstamo Hipotecario tras la cesión de los Derechos de Crédito al Fondo, el Cedente no sustituirá ni resolverá la cesión de dichos Derechos de Crédito afectados por una Moratoria Covid-19. -----

6.3.- Condiciones de la cesión de los Derechos de Crédito. -----

6.3.1.- Derechos conferidos al Fondo por la cesión de los Derechos de Crédito. -----

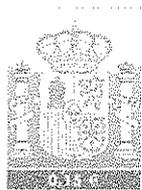
Los Derechos de Crédito incluyen el principal pendiente de pago del correspondiente Préstamo Hipotecario a la Fecha de Constitución y todos los intereses ordinarios y de demora devengados pero impagados de cada Préstamo Hipotecario, así como los derechos derivados de cualquier garantía y las pólizas de seguro relacionadas con los Préstamos Hipotecarios, en caso de resultar de aplicación. -----

El Fondo, en cuanto titular de los Derechos de Crédito, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil. En concreto, los Derechos de Crédito confieren los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios:-----

1.- Recibir la totalidad de las cantidades devengadas por la amortización del principal de los Préstamos Hipotecarios.-----

2.- Recibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses ordinarios de los Préstamos Hipotecarios.-----

11/2021



3.- Recibir la totalidad de las cantidades devengadas por los intereses de demora de los Préstamos Hipotecarios. -----

4.- Recibir todas las comisiones adeudadas por la amortización anticipada, parcial o total, de los Préstamos Hipotecarios, así como las comisiones por los tipos de interés fijos, cumpliendo lo siguiente: -----

(i) Las comisiones por la amortización anticipada, parcial o total, aplicables a los Préstamos Hipotecarios originados antes de la fecha en la que la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (en adelante, la “Ley 5/2019”) entró en vigor, se calculan de acuerdo con lo establecido por el Banco de España: un cero coma cinco por ciento (0,5%) de la cantidad amortizada si dicha amortización tiene lugar durante los cinco (5) primeros años de vida de los Préstamos Hipotecarios y cero coma veinticinco por ciento (0,25%) de la cantidad amortizada si ocurre pasado dicho plazo. -

(ii) Las comisiones por la amortización anticipada, parcial o total, aplicables a los Préstamos Hipotecarios originados después de la fecha en la que la Ley 5/2019 entró en vigor, serán un cero coma quince por ciento (0,15%) de la cantidad amortizada anticipadamente si dicha amortización anticipada ocurre durante los primeros tres años de vida de los Préstamos Hipotecarios y no se devengarán comisiones por amortización anticipada, parcial o total, si dicha amortización anticipada se produce en cualquier

momento posterior a los primeros tres (3) años. -----

(iii) El propósito de estas comisiones por compensación de interés fijo es compensar al Cedente por las posibles pérdidas que la amortización anticipada total o parcial de los Préstamos Hipotecarios con un periodo de interés fijo inicial superior a doce (12) meses, pueda causarle o, en los Préstamos a Tipo Mixto, durante el periodo de interés fijo. Solo podrá recuperarse del Deudor en caso de que el Cedente experimente una pérdida real, que normalmente tendrá lugar cuando los tipos de interés estén, en el momento de la amortización, por debajo del tipo de interés aplicable. Para verificar si esto aplica a cada caso y para poder calcular el valor de mercado del Préstamo Hipotecario en el momento de la amortización, resultarán de aplicación las disposiciones establecidas en la Norma Decimoquinta de la Circular del Banco de España 5/2012, de 27 de junio. Las comisiones fijas podrán ser de hasta el tres por ciento (3%) de la cantidad amortizada en préstamos con tipo de interés fijo. -----

(iv) Las comisiones por tipo de interés fijo serán adicionales a las comisiones por amortización anticipada total o parcial. -----

(v) A efectos aclaratorios, los Préstamos a Tipo Variable no devengan comisiones por amortización anticipada total o parcial ni ninguna comisión por compensación. -----

5.- Recibir cualesquiera cantidades, inmuebles, activos o derechos que puedan ser percibidos o concedidos, si procede, por ejecución judicial o notarial de las garantías personales o reales o por la enajenación o explotación de los inmuebles en ejecución

11/2021



de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, el precio de remate o el importe determinado por resolución judicial. -----

6.- Recibir todos los posibles derechos, indemnizaciones o compensaciones que pudieran resultar a favor del Cedente, así como cualquier pago hecho por un garante, fianzas, etc. y aquellos derivados de cualquier derecho accesorio sobre los Préstamos Hipotecarios, incluyendo los derivados de las pólizas de seguros (ya sean indemnizaciones o pagos adelantados). -----

6.3.2.- Amortización anticipada.-----

En el supuesto de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos Hipotecarios, no tendrá lugar la sustitución de los Derechos de Crédito. -----

6.3.3.- Plazo.-----

Los derechos mencionados anteriormente se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución. -----

6.3.4.- Disposiciones adicionales.-----

Los derechos del Fondo derivados de los Derechos de Crédito están vinculados a los pagos realizados por los Deudores bajo los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, quedan directamente afectados por la evolución, retrasos, anticipos o cualquier otra incidencia en relación con dichos Préstamos. -----

Serán por cuenta del Fondo todos los posibles gastos o

costes que pudieran derivarse para el Cedente de las actuaciones de recobro en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores, incluido el ejercicio de la acción ejecutiva contra éstos. -----

6.3.5.- Concurso del Cedente.-----

El Cedente puede ser declarado en concurso y su insolvencia podría afectar a su relación contractual con el Fondo, de conformidad con las disposiciones de la Ley Concursal. -----

La cesión de los Derechos de Crédito no puede ser objeto de rescisión, salvo por acción de los administradores concursales del Cedente, de conformidad con las disposiciones de la Ley Concursal y después de demostrar la existencia de fraude en la operación, tal y como se establece en el artículo 16.4 de la Ley 5/2015. El Cedente tiene su domicilio social en España. Por lo tanto, y salvo prueba en contrario, se presume que el centro de los intereses principales es España. -----

En el caso de que el Cedente sea declarado en concurso de acuerdo con la Ley Concursal, el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, tendrá derecho de separación respecto de los Derechos de Crédito, en las condiciones previstas en los artículos 239 y 240 de la Ley concursal, por lo que el Fondo tendrá derecho a obtener del Cedente insolvente las cantidades resultantes de los Derechos de Crédito a partir de la fecha en la que se decreta el concurso, siendo dichas cantidades consideradas propiedad del Fondo y, por tanto, deberán ser transferidas al mismo por la Sociedad Gestora. -----

11/2021



Este derecho de separación no se extendería necesariamente al efectivo recibido y conservado por el Cedente insolvente en nombre del Fondo antes de esa fecha, dada la naturaleza fungible esencial del dinero.-----

No obstante lo anterior, tanto el Folleto como la presente Escritura de Constitución prevén ciertos mecanismos para mitigar los efectos antes mencionados en relación con la naturaleza fungible del dinero en efectivo, tal y como se detalla en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución y en la sección 3.4.2.1 de la Información Adicional del Folleto. ----

6.3.6.- Notificación a los Deudores.-----

La notificación no es requisito para la validez de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca o para la validez de la cesión de los Derechos de Crédito derivados de los Certificados de Transmisión de Hipoteca al Fondo, mediante la adquisición y/o suscripción de los CTH. En este sentido, la transmisión al Fondo de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios no será notificada a los Deudores excepto si fuera requerido por ley.-----

A estos efectos, a la fecha de la presente Escritura de Constitución, el Cedente deberá remitir una notificación a los prestatarios (i) de la Comunidad Valenciana, de conformidad con el Decreto-Ley 1/2019, de 13 de diciembre, del Consell, por el que se aprueba el texto refundido del Estatuto de los

consumidores y usuarios de la Comunidad Valenciana; y (ii) de Andalucía, de acuerdo con el Decreto 175/2020, de 27 de octubre, por el que se regula el derecho de información de los consumidores prestatarios y avalistas en los supuestos de emisión de participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca, así como en los casos de transmisión, cesión u otros actos jurídicos que puedan dar lugar a la alteración de la titularidad de los préstamos hipotecarios sobre vivienda, o de los derechos de crédito derivados de los mismos. A estos efectos, la notificación a los prestatarios no es un requisito para la validez de la emisión de las CTH ni para la validez de la cesión de los CTH al Fondo.-----

No obstante lo anterior, en caso de concurso o indicios del mismo, de liquidación, intervención por el Banco de España o sustitución del Cedente, o en caso de concurso o indicios del mismo, liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores, a los garantes y a las compañías aseguradoras de la transmisión al Fondo de los Préstamos Hipotecarios pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese notificado a los Deudores dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso del Administrador, será

11/2021



GM4410973

la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo administrador o agente por ella designado, la que efectúe la notificación a los Deudores, a los garantes y a las compañías aseguradoras. -----

7.- MANIFESTACIONES Y GARANTÍAS. -----

El Cedente, como titular de los Préstamos Hipotecarios, manifiesta y garantiza a la Sociedad Gestora, que actúa en representación del Fondo, lo siguiente: -----

a).- En relación con el Cedente: -----

1.- El Cedente es una sociedad debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente, que se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid y en el Registro de Entidades Financieras de Crédito de Banco de España, estando igualmente facultada para participar en el mercado hipotecario. -----

2.- El Cedente no se ha encontrado en situación de insolvencia, suspensión de pagos, quiebra o concurso (de acuerdo con lo dispuesto en la Ley Concursal) en la fecha de registro del Folleto ni en ningún momento desde su constitución. -----

3.- Los órganos sociales del Cedente han adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para (i) la cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y (ii) para celebrar válidamente los contratos y los compromisos asumidos. -----

4.- El Cedente tiene las cuentas anuales correspondientes a

los dos últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas. El informe de auditoría correspondiente a 2020 no tiene salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios 2019 y 2020 están depositadas en la CNMV y en el Registro Mercantil de Madrid. -----

5.- El Cedente cumple con la normativa vigente en materia de protección de datos de carácter personal y prevención de blanqueo de capitales y con la Ley 5/2019.-----

6.- El Cedente cumplirá con la obligación de retención de exposiciones elegidas al azar, por el equivalente al 5% como mínimo del valor nominal de las exposiciones titulizadas, de conformidad con el artículo 6.3 (c) del Reglamento Europeo de Titulización. -----

7.- El Cedente es una institución financiera, como se define en el artículo 4.1 (26) del Reglamento (UE) nº. 575/2013.-----

8.- El Cedente actúa como empresario a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido en el marco de la presente operación. -----

b).- En relación con todos los Préstamos Hipotecarios y los Derechos de Crédito cedidos al Fondo:-----

1.- La concesión de los Préstamos Hipotecarios y todos los aspectos relacionados con los mismos constituye una de las actividades ordinarias en el curso de su negocio y los Préstamos Hipotecarios son y serán concedidos en igualdad de condiciones.

2.- Los Préstamos Hipotecarios son homogéneos en cuanto al tipo de activos, flujo de caja, riesgo de crédito, características

11/2021



de administración y amortización anticipada y contienen obligaciones que son contractualmente vinculantes y ejecutables, con pleno recurso a los Deudores y, cuando sea aplicable, garantes, tal y como se define en el artículo 20.8 del Reglamento Europeo de Titulización. -----

3.- Los Préstamos Hipotecarios cumplen con los factores de homogeneidad de acuerdo con los artículos 1 y 2 del Reglamento Delegado (UE) 2019/1851 de la Comisión, de 28 de mayo de 2019 por el que se completa el Reglamento Europeo de Titulización en lo que respecta a las normas técnicas de regulación relativas a la homogeneidad de las exposiciones subyacentes en las titulaciones. -----

4.- El Cedente es pleno titular de los Préstamos Hipotecarios libres de cargas y gravámenes y no tiene conocimiento de que ningún Deudor pueda oponerle excepción alguna al pago de cualquier cantidad referida a los Préstamos Hipotecarios. -----

5.- El Cedente no tiene conocimiento de que ningún Deudor se encuentre involucrado en un proceso de concurso. -----

6.- El Cedente garantiza que, en la Fecha de Constitución, ninguno de los Préstamos Hipotecarios está en mora. -----

7.- Ninguno de los Préstamos Hipotecarios ha estado en mora desde el 31 de diciembre 2017. Según el leal saber y entender del Cedente, ninguno de los Deudores ha incumplido ninguna otra obligación en virtud de los contratos de Préstamos

Hipotecarios.-----

8.- Cada Préstamo Hipotecario constituye una obligación contractual legal, válida, vinculante y exigible con pleno recurso frente al Deudor correspondiente y, cuando fuera aplicable, a los garantes, y dichas obligaciones son ejecutables de conformidad con sus respectivos términos.-----

9.- Los datos relativos a los Préstamos Hipotecarios que se incluyen en el apartado 2.2.2, 2.2.6 y en el 2.2.8 de la Información Adicional del Folleto son completos y reflejan fiel y exactamente la realidad de dichos Préstamos Hipotecarios.-----

10.- Los Préstamos Hipotecarios no han sido objeto de ninguna modificación, enmienda, renuncia o exclusión de ningún tipo, que en modo sustancial alguno afecte negativamente a la exigibilidad o cobro de la totalidad o una parte importante de los Derechos de Crédito que se transfieren.-----

11.- Ninguna persona tiene, respecto de los Préstamos Hipotecarios, un derecho preferente al del Fondo.-----

12.- En el momento de suscripción de los Préstamos Hipotecarios, todos los Deudores eran personas físicas residentes en España.-----

13.- Los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos por el Cedente a personas físicas (clientes) para financiar la adquisición de viviendas terminadas situadas en España. Ninguno de los Préstamos Hipotecarios ha sido concedido a promotores inmobiliarios. Todos los Préstamos Hipotecarios están garantizados por viviendas terminadas.-----

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410971

14.- El cien por cien (100%) de los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos para la financiación de primeras viviendas. -

15.- Los Préstamos Hipotecarios (i) no tienen periodos de carencia (ni de principal ni de intereses); y (ii) y las hipotecas asociadas a los mismos han sido otorgadas por el titular legal y registral de la propiedad hipotecada. -----

16.- La cuota ordinaria de amortización de los Préstamos Hipotecarios por los Deudores se realiza mediante débito directo a las cuentas bancarias. -----

17.- Ninguno de los Préstamos Hipotecarios incluye Préstamos Hipotecarios Certificados o Préstamos Hipotecarios con Liberación de Capital. A estos efectos, (i) “**Préstamos Hipotecarios Certificados**” significan los préstamos hipotecarios vendidos y suscritos sobre la base de que los solicitantes y/o los intermediarios que los representan fueron informados antes del inicio de la evaluación del prestamista de que los ingresos podían ser autocertificados; y (ii) “**Préstamos Hipotecarios con Liberación de Capital**” significan los préstamos hipotecarios residenciales en los que los prestatarios han monetizado sus propiedades a cambio de una suma global en efectivo o de ingresos periódicos regulares. -----

18.- Cada Préstamo Hipotecario está denominado y es pagadero exclusivamente en euros. -----

19.- Cada Deudor ha efectuado, como mínimo, un pago

previsto en virtud del correspondiente contrato de Préstamo Hipotecario. -----

20.- El Cedente no tiene conocimiento de ningún Deudor que ostente algún derecho de crédito frente al Cedente por el que pudiera ejercitar cualquier derecho compensación que pudiera afectar negativamente los derechos concedidos en virtud de los CTH. -----

21.- La información contenida en el Folleto sobre la cartera de Préstamos Hipotecarios es completa y se ajusta fielmente a todos los aspectos materiales. -----

22.- Tanto la cesión de los Derechos de Crédito como la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como todos los actos relacionados con ellos, se han realizado legal y válidamente o se realizarán legal y válidamente según criterios estándar de mercado. -----

23.- Para el ochenta y uno coma cincuenta y cinco por ciento (81,55%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, el Cedente ha cumplido fielmente los criterios contenidos en las Políticas de Originación descritas en el **Anexo VI** adjunto a la presente Escritura y en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional del Folleto y, para los restantes Préstamos Hipotecarios, representativos del dieciocho coma cuarenta y cinco por ciento (18,45%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito, el Cedente ha cumplido con unas políticas de originación que no difieren sustancialmente de las Políticas de Originación descritas en el **Anexo VI** adjunto a la presente

11/2021



Escritura y en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional del Folleto.-----

24.- Todas las escrituras públicas originales de las hipotecas constituidas sobre las viviendas en garantía de los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de la sociedad Recall, S.A. que se encuentran a disposición de la Sociedad Gestora, actuando en representación del Fondo, y los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados tanto en los sistemas del Cedente como por medio de las correspondientes escrituras públicas. -----

25.- Los Préstamos Hipotecarios se originaron en el transcurso ordinario del negocio del Cedente, de conformidad con las normas de suscripción con respecto a la aceptación de los Préstamos Hipotecarios, que no son menos estrictas que las que el Cedente aplicó en el momento de la originación a derechos de crédito similares que no han sido titulizados. -----

26.- Los Préstamos Hipotecarios han sido y están siendo administrados en todos los aspectos materiales por el Cedente de acuerdo con los procedimientos habituales de mercado (incluyendo el Código de Buenas Prácticas contenido en el **Anexo VI** adjunto a la presente Escritura y apartado 2.2.7.3 de la Información Adicional del Folleto). -----

27.- El Cedente no tiene conocimiento de la existencia de litigios de ningún tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios

que puedan perjudicar su validez o exigibilidad o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil. -----

28.- Todos los Préstamos Hipotecarios tienen una fecha de vencimiento no más tarde de tres (3) años antes a la Fecha de Vencimiento Legal. -----

29.- Que los Préstamos Hipotecarios Variables, y los Préstamos Hipotecarios Mixtos (tras el cambio de tipo fijo a tipo de interés variable) devengarán un interés a tipo variable referenciado a algún índice de mercado oficial (EURIBOR 12M e IRPH), sin que, en ningún caso, se acuerde un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable, salvo aquellos que tengan la opción de limitación de IPC.-----

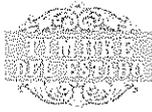
30.- La opción de restringir el incremento anual de las cuotas de amortización, en el supuesto de aumentos en los tipos de interés, a un importe máximo igual al doscientos por ciento (200%) o cien por cien (100%) del IPC no está previsto en el noventa y uno coma treinta ocho por ciento (91,38 %) de los Préstamos Hipotecarios y, a partir del 18 de junio de 2024, ninguno de los Préstamos Hipotecarios contemplará la opción de limitar sus cuotas en base al IPC. -----

31.- Que los pagos de los Deudores derivados de los Préstamos Hipotecarios no están sujetos a retención alguna de índole tributaria.-----

32.- Que los contratos de Préstamos Hipotecarios se rigen por la Ley española.-----

33.- Que hasta la Fecha de Constitución (incluida), el

11/2021



Cedente no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de ninguno de los Préstamos Hipotecarios.-----

34.- Los Préstamos Hipotecarios están garantizados por hipoteca inmobiliaria de primer rango sobre cada una de las fincas en cuestión (todas ellas sobre viviendas terminadas). Además, los inmuebles hipotecados (i) no se encuentran afectados por prohibiciones relativas a su disponibilidad, cancelación o cualquier otra limitación del dominio y (ii) no están sujetas a ninguna carga, gravamen o impedimento en vigor que se sitúe por delante de las hipotecas que garantizan los Préstamos Hipotecarios, salvo los derechos de crédito preferentes establecidos por ley y originados en el curso ordinario de los negocios. -----

35.- 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 y no está sujeta a limitación alguna preferente a la hipoteca, de acuerdo con la normativa aplicable. -----

36.- Las hipotecas están constituidas sobre fincas que pertenecen en pleno dominio al hipotecante y, según su mejor entendimiento, el Cedente no tiene constancia de litigios sobre la

titularidad de esas propiedades que puedan afectar negativamente las hipotecas.-----

37.- Todas las propiedades hipotecadas han sido objeto de tasación en el momento de otorgamiento del Préstamo Hipotecario de conformidad con la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, por un tasador debidamente inscrito en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante el correspondiente certificado de tasación. Cuando se trate de Viviendas de Protección Oficial (VPO), el valor de la tasación es equivalente o inferior al valor oficial máximo.-----

38.- Los Préstamos Hipotecarios no cumplen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos con arreglo a los artículos 12.1 a), c), d), f) y 12.2 del Real Decreto 716/2009.-----

39.- A efectos de mejorar el riesgo crediticio, el treinta y cuatro coma cincuenta y tres por ciento (34,53%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito de la cartera de Préstamos Hipotecarios cuenta con más de una garantía hipotecaria de primer rango respaldando el mismo préstamo, es decir, que el Deudor ha concedido una hipoteca de primer rango, no solo sobre la residencia financiada, sino también sobre alguna otra propiedad. Todas estas hipotecas adicionales tienen las mismas características que la hipoteca otorgada sobre la propiedad financiada, ya que se conceden sobre propiedades ubicadas en

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410968

España y también son garantizadas por hipotecas de primer rango. -----

40.- Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11.1 del Real Decreto 716/2009. -----

41.- Los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o certificados de transmisión de hipoteca distinta de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

42.- Que, el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las garantías hipotecarias de los Préstamos Hipotecarios. -----

43.- Que, en la Fecha de Constitución, el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito es equivalente a la cifra de capital nominal del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda. --

44.- Los Préstamos Hipotecarios se encuentran totalmente desembolsados. -----

45.- Ningún Derecho de Crédito ha tenido una reestructuración después del 31 de diciembre 2017. -----

46.- Los Préstamos Hipotecarios no están sujetos a ninguna disposición contractual que impida la cesión de los Derechos de Crédito o que requiera el consentimiento del Deudor para dicha cesión. -----

47.- Todos los Préstamos Hipotecarios se amortizan siguiendo el sistema de amortización francés.-----

48.- Ninguno de los Derechos de Crédito se califica como exposiciones en situación de impago en el sentido del párrafo 1 del artículo 178 del Reglamento CRR de conformidad con el artículo 20(11) del Reglamento Europeo de Titulización. -----

49.- Ninguno de los Derechos de Crédito es un derivado, de conformidad con el artículo 21(2) del Reglamento Europeo de Titulización.-----

50.- A los efectos del artículo 20(11) del Reglamento Europeo de Titulización, ninguno de los Deudores o los garantes son deudores o garantes cuya calidad crediticia se haya deteriorado y que, bajo el leal saber y entender del Cedente: -----

(i) haya sido declarado insolvente o un órgano jurisdiccional haya concedido a sus acreedores un derecho definitivo inapelable de ejecución o una indemnización por daños y perjuicios significativa a raíz de una falta de pago en los tres (3) años anteriores a la fecha en que se originaron o se le haya sometido a un proceso de reestructuración de deuda por lo que respecta a sus exposiciones de dudoso cobro; o-----

(ii) conste, en el momento de originarse, cuando proceda, en un registro público de créditos de personas con un historial crediticio negativo;-----

(iii) tenga una evaluación o calificación crediticia que indique que el riesgo de que no se efectúen pagos acordados contractualmente es significativamente mayor que en el caso de

11/2021



exposiciones comparables en poder del Cedente que no han sido asignadas al Fondo en el marco de la operación. -----

51.- Cada Préstamo Hipotecario ha sido y está siendo administrado por Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito. -----

52.- Cada Préstamo Hipotecario se ha originado en o después de enero de 2007. -----

53.- Cada Préstamo Hipotecario tiene un Saldo Vivo que, junto con el Saldo Vivo agregado de todos los demás Préstamos Hipotecarios elegibles que sean debidos por el Deudor no exceden del cero coma doce por ciento (0,12%) del saldo vivo agregado de principal de la cartera de Préstamos Hipotecarios en la fecha de referencia. -----

54.- Cada Préstamo Hipotecario tiene un ratio de *loan to value* original que es inferior al cien por cien (100%).-----

55.- Cada Préstamo Hipotecario tiene un ratio *loan to value* indexado que es inferior al cien por cien (100%). -----

56.- Los Préstamos Hipotecarios no tienen aplazamiento del pago de intereses. -----

57.- Los Préstamos Hipotecarios son pagaderos ~~en~~ cuotas mensuales.-----

58.- La evaluación de la solvencia de los Deudores cumple con los requisitos establecidos en el artículo 8 de la Directiva 2008/48/CE.-----

59.- Que, con respecto a cada Préstamo Hipotecario, no se han concedido Moratorias de Covid-19 en la fecha de cesión. No obstante, no puede descartarse que varios de los Deudores (y eventualmente sus garantes) se adhieran en el futuro a una Moratoria de Covid-19 en caso de que se extienda en algún momento posterior a la Fecha de Constitución o si se establecen medidas similares. Esto podría implicar una reducción temporal y/o un retraso en los flujos de caja de los Préstamos Hipotecarios y, en última instancia, en los Fondos Disponibles para el pago de las cantidades bajo los Bonos y el consiguiente aumento de la duración y el vencimiento final de los Bonos.-----

c.- En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca:-----

1.- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) el Real Decreto 716/2009, (ii) la Disposición Adicional Cuarta De la Ley 5/2015, y contienen toda la información allí requerida. -----

2.- Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten debido a que los Préstamos Hipotecarios no son elegibles con arreglo al Artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias. Esto es consistente con la información facilitada a Banco de España. -----

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

11/2021



4.- Que, en la Fecha de Constitución, el Saldo Vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios, que han sido plenamente desembolsados, es equivalente al Saldo Vivo del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda. -----

5.- El respectivo órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

6.- Los Certificados de Transmisión de Hipoteca están representados por un título físico múltiple o individual y no por anotaciones en cuenta. -----

7.- Los Certificados de Transmisión de Hipoteca no serán admitidos a cotización en ningún mercado alternativo regulado o sistema multilateral de comercio. -----

8.- La transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se hará por escrito únicamente a través de un contrato de compraventa entre las partes (y, por tanto, nunca en una forma inmaterial a través de sistemas de trading). -----

9.- La transmisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca adquiridos por el Fondo solo se hará a favor de un inversor institucional y siempre que dicha transferencia sea a consecuencia de (i) de la Liquidación del Fondo o (ii) de la ejecución del Préstamo Hipotecario subyacente. -----

d).- En relación con el cumplimiento de los requisitos de retención de la Unión Europea:-----

Por medio de la presente Escritura de Constitución, el Cedente, en calidad de originador, se compromete a retener, de manera permanente, un interés económico neto material de al menos el cinco por ciento (5%) en la operación de titulización descrita en el Folleto y la presente Escritura de Constitución, de conformidad con el artículo 6(3)(c) del Reglamento Europeo de Titulización (mediante la retención de exposiciones elegidas al azar, por el equivalente al 5 % como mínimo del valor nominal de las exposiciones titulizadas, cuando esas exposiciones no titulizadas se hubieran titulado en otras circunstancias en la titulización, siempre y cuando el número de exposiciones potencialmente titulizadas no sea inferior a 100 al originarse, como se indica en la Estipulación 7.a).7 de la presente Escritura de Constitución y en la sección 2.2.8.1 (f) de la Información Adicional del Folleto) y el artículo 7 del Reglamento Delegado (UE) 625/2014 de 13 de marzo de 2014 que complementa la CRR mediante normas técnicas reglamentarias que especifican los requisitos para los inversores, patrocinadores, prestamistas originales e instituciones originadoras en relación con las exposiciones al riesgo de crédito transferido (en adelante, el **“Reglamento Delegado 625/2014”**), aplicable hasta que se apliquen las nuevas normas técnicas reglamentarias que adopte la Comisión, de conformidad con el artículo 43(7) del Reglamento Europeo de Titulización. Además, el Cedente se ha comprometido a que el interés económico neto material que posee no se reparta entre diferentes tipos de retenciones y no esté

11/2021



sujeto a ninguna mitigación o cobertura del riesgo de crédito, de conformidad con el artículo 6(1) del Reglamento Europeo de Titulización.-----

La opción de retención y la metodología utilizada para calcular el interés económico neto no cambiarán, a menos que dicho cambio sea requerido debido a circunstancias excepcionales, en cuyo caso dicho cambio será debidamente informado a los Bonistas y publicado en la siguiente página web: www.santanderdetitulizacion.com. -----

Por medio de la presente, el Cedente manifiesta y garantiza el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 6 (1) a (3), ambos inclusive, del Reglamento Europeo de Titulización. Además de la información expuesta en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, el Cedente se compromete a poner a disposición de los inversores información materialmente relevante para que éstos puedan verificar el cumplimiento del artículo 6 del Reglamento Europeo de Titulización de conformidad con el artículo 7 del Reglamento Europeo de Titulización, tal y como se establece en la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.2.2 de la Información Adicional del Folleto. En particular, los informes trimestrales incluirán información sobre el riesgo retenido, incluida la información sobre cuál de las modalidades de retención se ha aplicado de conformidad con el párrafo 1(e)(iii)

del artículo 7 del Reglamento Europeo de Titulización. -----

Cada posible inversor deberá evaluar y determinar de forma independiente la suficiencia de la información descrita anteriormente en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, a efectos de cumplir cada una de las disposiciones descritas anteriormente y cualesquiera medidas de aplicación correspondientes que puedan ser aplicables. Adicionalmente, cada posible Bonista debe asegurarse de cumplir las disposiciones de aplicación del Reglamento Europeo de Titulización.-----

Los inversores que no estén seguros de los requisitos que les son de aplicación respecto a su jurisdicción, deben solicitar orientación a su organismo regulador.-----

----- SECCIÓN III -----

ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS DERECHOS DE CRÉDITO.-----

8.- ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS. -----

UCI, como Cedente de los Derechos de Crédito y emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca está obligado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, a llevar a cabo la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios. La relación entre el Cedente y el Fondo se regirá por las disposiciones de la presente Escritura de Constitución. -----

Si el Administrador dejara de administrar los Préstamos

11/2021



Hipotecarios, siempre que ello fuera legalmente posible, la Sociedad Gestora será el responsable del mantenimiento y administración de los Préstamos Hipotecarios de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora podrá subdelegar sus funciones a terceros de acuerdo con el artículo 30.4 de la Ley 5/2015, lo cual no afectará su responsabilidad.-----

En virtud de lo anterior, el Cedente realizará las funciones de administrador de los Préstamos Hipotecarios y se compromete a lo siguiente:-----

(a) a ejercer la administración y gestión de los Derechos de Crédito adquiridos por el Fondo de conformidad con el régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en la presente Escritura de Constitución;-----

(b) a seguir administrando los Préstamos Hipotecarios, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en su administración que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos hipotecarios y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en la presente Escritura de Constitución y en la Información Adicional del Folleto;-----

(c) a que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios son y

seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;-----

(d) a cumplir fielmente las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora; y-----

(e) a indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios ocasionados como consecuencia del incumplimiento de sus obligaciones como Administrador. -----

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

8.1.- Duración.-----

Los servicios serán prestados por el Administrador hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Préstamos Hipotecarios, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Administrador en relación con dichos Préstamos Hipotecarios, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato y siempre que ésta sea legalmente posible. -----

Tanto en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en la presente Escritura de Constitución y en la Información Adicional del Folleto, como consecuencia de un descenso de su calificación crediticia que afecte negativamente o suponga un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los Bonistas, así como por concurso del Administrador, o si la Sociedad Gestora lo considera razonablemente justificado y, si fuera legalmente posible, y con previo aviso a las Agencias de Calificación y la CNMV, podrá subcontratar o delegar la

11/2021



administración de los Préstamos Hipotecarios o garantizarse el cumplimiento de dichas obligaciones por parte de 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 crediticia de los Bonos. -----

En caso de concurso del Administrador, la subdelegación será la única actuación posible. -----

A efectos de sustituir al Administrador, si ello resulta legalmente posible, la Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015 se convertirá en el administrador. No obstante, como se indica anteriormente, tendrá el derecho de delegar a un tercero 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. -----

El Administrador de Respaldo, de conformidad con la Orientación del Banco Central Europeo, BCE/2014/31, de 9 de julio de 2014 (en su versión modificada y consolidada), se comprometerá en instrumento público a, si fuera necesario, cumplir las obligaciones de buscar una nueva entidad de manera que dentro de un plazo de sesenta (60) días naturales la Sociedad Gestora pueda subdelegar la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios para sustituir al Cedente como Administrador; todo lo antedicho cumpliendo la Orientación del

BCE/2014/31, de 9 de julio de 2014 (en su versión modificada y consolidada).-----

Sin perjuicio de las obligaciones del Administrador de Respaldo, la Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas realizadas por el Cedente en relación con la entidad a la que subdelegar las obligaciones de administración y gestión. -----

No obstante lo anterior, la decisión definitiva con respecto a la nueva entidad y cualquiera de las acciones antedichas corresponderá a la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo. -----

En caso de que se produzca la sustitución del Administrador, este se compromete a llevar a cabo, a petición de la Sociedad Gestora, las siguientes acciones:-----

(i) El Administrador pondrá a disposición un registro de los datos personales de los Deudores (“**RDP**”) necesarios para emitir las órdenes de cobro;-----

La comunicación y el uso de los referidos datos estarán limitados y, en cualquier caso, sujetos a la Ley de Protección de Datos y al Reglamento General de Protección de Datos. -----

(ii) Depositar el RDP ante un notario para que la Sociedad Gestora pueda buscar o utilizarlo en cualquier momento si fuera necesario, en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios;-----

(iii) Prestar todo el apoyo razonable a la Sociedad Gestora en el proceso de reemplazo y, cuando sea apropiado, notificar a los Deudores, a los garantes y a las compañías aseguradoras; -----

11/2021



(iv) En la medida en que sea razonablemente posible, entregar y poner en disposición de la Sociedad Gestora (o su candidato) los archivos que el Cedente (si es diferente al Administrador) pudiera haberle entregado, las copias de todos los registros, la correspondencia y todos los demás documentos en su posesión o bajo su control en relación con el Préstamo Hipotecario cedido al Fondo y todos los importes y otros activos, si los hubiera, en poder del Administrador en nombre de la Sociedad Gestora; y-----

(v) Llevar a cabo cuantas acciones y ejecutar los contratos que exijan la intervención del Administrador para transferir efectivamente las funciones al nuevo administrador. -----

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios, si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento, y siempre que (i) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo administrador, (ii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle, y (iii) no se produzca un impacto negativo en la calificación crediticia de los Bonos. -----

8.2.- Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos de los Préstamos Hipotecarios. -----

El Administrador mantendrá al menos una versión electrónica de todos los contratos, copias de escrituras,

documentos y registros informáticos relativos a los Préstamos Hipotecarios y las pólizas de seguros de daños e incendios bajo custodia con la diligencia debida, y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento por escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar los procedimientos para la ejecución de un Préstamo Hipotecario.----

El Administrador facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichos contratos, escrituras, documentos y registros de los Préstamos Hipotecarios, 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 de los Préstamos Hipotecarios. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.-----

En cualquier caso, el Administrador renuncia a los privilegios que la Ley le confiere en virtud de 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).-----

El Administrador se compromete a actuar en la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios con la máxima diligencia y será responsable ante el Fondo. El Administrador indemnizará al Fondo, a través de la Sociedad Gestora, contra

11/2021



cualquier daño, pérdida o gasto incurrido por razón de un incumplimiento en sus obligaciones de custodia y/o administración de los Préstamos Hipotecarios y la documentación relativa a los Préstamos Hipotecarios y a los Títulos Múltiples de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que son depositados. -----

8.3.- Gestión de cobros. -----

El Cedente, como gestor de cobros de los Derechos de Crédito en representación del Fondo, recibirá por cuenta del Fondo todas las cantidades que sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Préstamos Hipotecarios, incluyendo principal, intereses, comisiones por amortización anticipada o comisiones compensatorias por tipo de interés fijo y cualquier otra cantidad (excluyendo otras comisiones no mencionadas anteriormente) así como indemnizaciones derivadas de pólizas de seguro de incendios o daños y pagos realizados por garantes, y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería, abierta con el Proveedor de Cuentas del Fondo a nombre del Fondo, antes de las doce de la noche (12:00 p.m.) del siguiente Día Hábil a su recepción. -----

En la gestión de los cobros bajo los Préstamos Hipotecarios, el Administrador se compromete a actuar con la máxima diligencia debida y será responsable ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquiera de los daños que puedan surgir de su negligencia. -----

a).- Acción ejecutiva contra los Deudores. -----

El Fondo, como titular de los Derechos de Crédito, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Derechos de Crédito. -----

A estos efectos, la Sociedad Gestora, mediante la presente Escritura, otorga poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Administrador para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, de acuerdo con las instrucciones de la Sociedad Gestora en nombre y por cuenta del Fondo o bien en nombre propio pero por cuenta de la Sociedad Gestora como representante legal del Fondo, requerir a los Deudores el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse y modificarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones. -----

El Administrador, en virtud del poder que le da el Fondo, mediante la presente Escritura, podrá con carácter general, instar la ejecución hipotecaria en nombre del Fondo si cumple los requisitos de la Ley 5/2019 descritos en el apartado 2.2.1 de la Información Adicional del Folleto. El Administrador, en todo caso, deberá proceder de modo inmediato a instar la ejecución si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimare

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410960

pertinente.-----

Algunos de los Préstamos Hipotecarios que actúen como Derechos de Crédito subyacentes de los Certificados de Transmisión de Hipoteca podrían tener inscritos en el Registro de la Propiedad hipotecas relacionadas con préstamos hipotecarios con rango preferente. Sin embargo, de conformidad con la manifestación del Cedente en la Estipulación 7.b).34 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.8.2.hh) de la Información Adicional del Folleto, se han cancelado económicamente los préstamos hipotecarios garantizados por dichas hipotecas, si bien las inscripciones correspondientes siguen pendientes de cancelación en el correspondiente Registro de la Propiedad tal y como se describe en el **Anexo VI** adjunto a la presente Escritura y en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional del Folleto.-----

Por consiguiente, aunque a efectos del Registro de la Propiedad tales Préstamos Hipotecarios no están garantizados por hipotecas de primer rango, dada la cancelación económica del préstamo hipotecario garantizado por las hipotecas inscritas con rango preferente, tales Préstamos Hipotecarios estarían garantizados de hecho por hipotecas de primer rango.-----

En estos casos, el Administrador tomará cualquier medida legal disponible para garantizar que la inscripción en el Registro de la Propiedad refleje la prioridad real de primer rango que

garantiza el Préstamo Hipotecario. Cuando el Administrador disponga de la documentación necesaria, actuará de conformidad con el artículo 40 y la Parte IV del Real Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la redacción oficial de la Ley Hipotecaria y, cuando no disponga de ella, de conformidad con el artículo 209 de dicha ley.-----

b).- Acción contra el Cedente. -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo y como titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, tendrá acción contra el Cedente como emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca respecto de la efectividad de los vencimientos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca 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 ninguna de las cantidades debidas bajo los Préstamos Hipotecarios.-----

Ni los Bonistas ni ningún otro acreedor del Fondo tendrá derecho a ejercer ninguna acción contra el Cedente por las razones descritas anteriormente. -----

Una vez que los Préstamos Hipotecarios hayan sido amortizados o cancelados de cualquier otro modo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, estará legitimado para ejercer cualesquiera acciones contra el Cedente hasta que éste haya cumplido con sus obligaciones bajo los Préstamos Hipotecarios. -

El riesgo de impago de los Préstamos Hipotecarios correrá a cargo de los Bonistas. Por tanto, el Cedente no asumirá

11/2021



GM4410959

responsabilidad alguna por el impago de los Deudores de los Préstamos Hipotecarios, ya sea del principal, de los intereses o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Préstamos Hipotecarios. -----

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

En el supuesto de incumplimiento del pago por parte Deudor (o cualquier garante) del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades de conformidad con lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009: ----

(i) Compeler al Cedente, como Administrador, para que inste la ejecución hipotecaria. -----

(ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, como emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que el Cedente siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquél, y solicitar la adjudicación del inmueble hipotecado en los términos establecidos en la Ley de Procedimiento Civil. -----

(iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda quedará legitimada subsidiariamente para iniciar la acción hipotecaria de ejecución tanto por principal como por intereses, y el Cedente quedará

obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario. -----

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y el documento acreditativo del saldo reclamado. -----

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el Cedente otorga, mediante al 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 Cedente pueda requerir notarialmente a cualquiera de los Deudores el pago de su deuda. -----

11/2021



GM4410958

La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.-----

Cualesquiera costes y comisiones derivados de los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado serán por cuenta del Fondo. -----

8.4.- Anticipo de fondos.-----

El Administrador no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores respecto de los Préstamos Hipotecarios. -----

8.5.- Pólizas de Seguros.-----

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

En este mismo acto de la constitución del Fondo, el Cedente cede a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, los derechos que le correspondan como beneficiaria de los contratos de seguros de daños. Corresponderán por tanto a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, todas las cantidades que hubiera correspondido percibir al Cedente, por este concepto (como indemnización o como adelanto).-----

8.6.- Información.-----

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora y a las Agencias de Calificación del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los contratos de Préstamos Hipotecarios, del cumplimiento por el Administrador de su obligación de transferir a la Cuenta de Tesorería las cantidades recibidas por los Préstamos Hipotecarios, y las actuaciones de cobro realizadas en caso de impago y de la existencia de los vicios ocultos en los Préstamos Hipotecarios, los CTH o los Derechos de Crédito. -----

El Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional que la Sociedad Gestora razonablemente solicite en relación con los Préstamos Hipotecarios, los CTH o los Derechos de Crédito. -----

En particular, el Administrador proporcionará oportunamente al Cedente, en su calidad de Entidad Informadora, todos los informes, datos y demás información en el formato correcto para cumplir con los requisitos del artículo 7 del Reglamento Europeo de Titulización (incluyendo, entre otros, la información relacionada al rendimiento medioambiental de los Activos, si estuviera disponible).-----

8.7.- Subrogación del Deudor de los Derechos de Crédito. -----

El Administrador estará autorizado a permitir subrogaciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo Hipotecario, exclusivamente en los supuestos en que el perfil de riesgo del nuevo Deudor y otras características sean similares a

11/2021



GM4410957

las del antiguo Deudor y tales características se ajusten a los criterios de concesión de los Préstamos Hipotecarios, descritos en el **Anexo VI** de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional del Folleto, y siempre que los gastos derivados de esta subrogación sean en su integridad por cuenta de los Deudores salvo que la ley disponga algo distinto. -----

La Sociedad Gestora podrá limitar total o parcialmente esta potestad del Administrador, o establecer condiciones a dicha potestad, cuando dichas subrogaciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos con Calificación 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. -----

Adicionalmente, el Deudor podrá instar la subrogación al Administrador en los Préstamos Hipotecarios, al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994 sobre la subrogación y modificación de los préstamos hipotecarios. -----

En tal caso, la subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario producirá la amortización anticipada total del Préstamo Hipotecario y la cancelación del correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca. -----

8.8.- Facultades y actuaciones en relación con los procesos de renegociación de los Préstamos Hipotecarios. -----

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente ninguna de las garantías (incluida las hipotecas) por causa distinta de la amortización anticipada total de los Préstamos Hipotecarios, renunciar o transigir sobre ellas, condonar en todo o en parte cualquier importe de los Préstamos Hipotecarios, ni en general realizar cualquier acción que pueda dar lugar a una disminución del rango de la garantía, la eficacia jurídica o el valor económico de los Préstamos Hipotecarios. -----

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 al Préstamo Hipotecario. -----

La Sociedad Gestora autoriza al Administrador para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los Préstamos Hipotecarios solicitada por los Deudores. Dicha renegociación no podrá suponer un ajuste del tipo de interés a un nivel o un índice distinto a los utilizados en los préstamos hipotecarios originados por el Cedente. La renegociación del tipo de interés estará sujeta a los siguientes requisitos:-----

11/2021



GM4410956

(a) En la renegociación de la cláusula del tipo de interés de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente deberá asegurar que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Cedente estuviera aplicando en el momento de la renegociación de los préstamos hipotecarios de la cartera de Préstamos Hipotecarios. A los efectos de este procedimiento, un tipo de interés de mercado es un tipo de interés ofrecido por los prestamistas en el mercado de préstamos hipotecarios de España.

(b) Los tipos de interés podrán renegociarse para modificar un cambio (i) de intereses variables a fijos; y (ii) de intereses fijos a variables. No obstante, las renegociaciones para convertir un tipo de interés variable en un tipo de interés fijo no podrán superar el cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución. -----

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 Saldo Vivo de los Derechos de Crédito provenientes de un Préstamo Hipotecario. --

(b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas durante la vigencia restante de los Préstamos Hipotecarios.-----

(c) Estará permitida la reducción de las cuotas acordadas por la División de Recuperación o división comercial con un límite

del quince por ciento (15%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución. -----

(d) En caso de cambios de intereses fijos a variables, el índice de referencia aplicable debe ser siempre el EURIBOR y el correspondiente margen aplicable no podrá renegociarse por debajo del cero coma setenta y cinco por ciento (0,75%).-----

(e) En caso de cambios de intereses variables a fijos, el tipo de interés mínimo aplicable durante el periodo del Préstamo Hipotecario en cuestión no podrá ser renegociado por debajo del uno coma veinticinco por ciento (1,25%) y dicho periodo deberá durar al menos 15 años. -----

(f) La fecha de vencimiento de un Préstamo Hipotecario podrá prorrogarse, siempre y cuando la nueva fecha de vencimiento de dicho Préstamo Hipotecario no se produzca después de la Fecha de Vencimiento Final de los Bonos. -----

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

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

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410955

de los Préstamos Hipotecarios, resultará de aplicación respecto al Préstamo Hipotecario el procedimiento de sustitución descrito en la Estipulación 6.2.2 de la Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.9 de la Información Adicional del Folleto (sin perjuicio de la responsabilidad del Administrador por esa circunstancia). Esto no significa que el Administrador garantice la conclusión con éxito de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos del incumplimiento por su parte de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil español. La Sociedad Gestora informará inmediatamente a la CNMV acerca de la sustitución de los Derechos de Crédito como resultado del incumplimiento del Administrador. Los costes contraídos en la rectificación del incumplimiento del Administrador deberán ser asumidos por el Administrador, y no pueden trasladarse al Fondo.-----

Los límites establecidos anteriormente no se aplicarán a (y, por lo tanto, cualquiera de los siguientes está expresamente permitido en cualquier caso):-----

(A) cualquier (i) acuerdo, suspensión de pagos, reprogramación del plan de amortización u otras modificaciones contractuales resultantes o derivadas de disposiciones obligatorias, o (ii) moratorias voluntarias o aplazamiento de pagos, junto con cualquier decisión o recomendación de las autoridades públicas o convenciones, arreglos o recomendaciones

de asociaciones institucionales o industriales, como las Moratorias de Covid-19; y -----

(B) aquellas calificadas como renegociaciones de conformidad con la Circular 4/2017 de 27 de noviembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros y con respecto a las directrices que pueda emitir la ABE para definir con mayor precisión las medidas de indulgencia. -----

8.9.- Comisión de Administración. -----

Se devengará a favor del Administrador (o en caso de ser sustituido, el importe acordado con el nuevo administrador) una comisión fija por su labor de administración de los Préstamos Hipotecarios de SEIS MIL EUROS (6.000€) trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago hasta la Fecha de Vencimiento Legal en la que se produzca la amortización total de la emisión (o hasta la Fecha de Pago en la que se produzca la Amortización Anticipada de la emisión). -----

Como se indica en la Estipulación 8.1 de la presente Escritura y en el apartado 3.7.1.1 de la Información Adicional del Folleto, si el Administrador fuera sustituido en su condición de Administrador de los Derechos de Crédito, la Sociedad Gestora o la otra entidad en la que este último pueda subdelegar las tareas de administración, tendrá derecho a recibir una Comisión de Administración que ocupará el primer (1^{er}) lugar en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o en el Orden de Pagos de

11/2021



Liquidación, según aplique, previsto en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto (en adelante, la **“Comisión de Administración”**).-----

Si el Fondo no abonara en una Fecha de Pago la Comisión de Administración por insuficiencia de Fondos Disponibles, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, las cantidades no pagadas no devengarán penalización ni intereses de demora y se pagarán en la siguiente Fecha de Pago.-----

Por otra parte, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de tales gastos, a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Préstamos Hipotecarios. 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 el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación previsto en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto. -----

8.10.- Otros gastos y remuneraciones. -----

El Cedente, asimismo, tendrá derecho a recibir anualmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, una cantidad subordinada y variable igual a la diferencia entre los ingresos y gastos contables para el Fondo en un ejercicio (incluyendo, en su caso, el Impuesto sobre el Valor Añadido (I.V.A.)), de forma que se extraiga el margen financiero obtenido. Los pagos que por este concepto pudieran realizarse trimestralmente en cada Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto tendrán la consideración de pagos a cuenta.-----

8.11.- Compensación.-----

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

11/2021



8.12.- Subcontratación. -----

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto en la 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 baja de la calificación asignada por las Agencias de Calificación a los Bonos con Calificación. No obstante, cualquier subcontratación o delegación, el Administrador no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles. -----

8.13.- Impuesto sobre el Valor Añadido

Los servicios de administración prestados por parte del Administrador de conformidad con la presente Escritura de Constitución se encontrarán sujetos y no exentos de I.V.A

----- **SECCIÓN IV** -----

EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN DE DERECHOS DE CRÉDITO.-----

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 los Bonos que se emiten es de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (565.000.000.-€), representado por CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (5.650) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Clases de Bonos (Clase A, Clase B y Clase C) y con los siguientes importes:-----

Clase A: con un valor nominal total de QUINIENTOS UN MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (501.700.000.-€), representados por CINCO MIL DIECISIETE (5.017) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de un valor nominal cada uno y código ISIN ES0305635007 (en adelante, los “**Bonos de Clase A**”);-----

Clase B: con un valor nominal total de VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (23.700.000.-€), representados por DOSCIENTOS TREINTA Y SIETE (237) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de un valor nominal cada uno código ISIN ES0305635015 (en adelante, los “**Bonos de Clase B**”); y-----

Clase C: con un valor nominal total de TREINTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

GM4410952

(39.600.000.-€), representados por TRESCIENTOS NOVENTA Y SEIS (396) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de un valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305635023 (en adelante, los “**Bonos de Clase C**”); -----

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

El precio de emisión de cada Bono de la Clase B y Bono de la Clase C será a la par, igual a CIEN MIL EUROS (100.000,00 €) por Bono, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. -----

El precio de emisión de cada Bono de la Clase A será el resultado de aplicar el cien coma quinientos cuarenta y nueve por ciento (100,549%) de su valor nominal, libre de impuestos y gastos de suscripción para el suscriptor. -----

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

9.3.- Circulación de los Bonos.-----

Los Bonos se pondrán en circulación una vez concluido el período de 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 Derechos de Crédito, entregándose copia de dicha acta notarial de cierre de la emisión a la CNMV. -----

Los Bonos objeto de la emisión no están sujetos a restricciones particulares a su libre transmisibilidad, la cual se

efectuará con sujeción a las disposiciones legales que les sean de aplicación y de acuerdo con los estándares de AIAF. -----

La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.-----

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

Los Bonos quedarán representados exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, de conformidad con las estipulaciones de la Ley 5/2015 y el Real Decreto 878/2015. Los Bonos se constituirán como tales en virtud de su correspondiente registro contable y serán al portador. La presente Escritura de Constitución se otorga a los efectos estipulados en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores.-----

La denominación, el número de bonos, el valor nominal y otras características y condiciones de los Bonos representados en anotaciones en cuenta estarán a lo dispuesto en esta Escritura de Constitución y en el Folleto.-----

Los Bonistas serán identificados como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (IBERCLEAR) (y sus entidades participantes), cuyo domicilio social está en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, que ha sido designada como entidad encargada del registro contable de los Bonos. De esta

11/2021



GM4410951

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

9.5. Tipo de interés nominal. -----

Los Bonos devengarán un interés nominal anual variable pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, siempre y cuando el Fondo disponga de suficiente liquidez en la Cuenta de Tesorería, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto (o, en su caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto).-----

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

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

La duración de la emisión se dividirá en sucesivos Periodos

de Devengo de Intereses que incluirán los días transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada periodo de devengo de intereses la Primera Fecha de Pago, y excluyéndose la Fecha de Pago final (en adelante, el “**Periodo de Devengo de Intereses**”). No obstante, como excepción, el primer Periodo de Devengo de Intereses tendrá una duración menor a tres (3) meses, equivalente a los días transcurridos de manera efectiva entre la Fecha de Desembolso, incluida, y la Primera Fecha de Pago, excluida (en adelante, el “**Primer Periodo de Devengo de Intereses**”).-----

b).- Tipo de interés nominal.-----

A los efectos de esta sección, el “Tipo de Interés de Referencia” y el “Tipo de Interés Limitado” están descritos en el apartado 9.5.c) siguiente.-----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el Primer Periodo de Devengo de Intereses se determinará según lo estipulado en el apartado 9.5.c)(i) siguiente, sobre la base de Tipo de Interés de Referencia a las 11.00 CET aproximadamente de la Fecha de Constitución. -----

El Tipo de Interés Nominal para los Bonos determinado para cada Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte del mayor de: (i) cero por ciento (0%) y (ii) la suma del Tipo de Interés de Referencia calculado de acuerdo con lo establecido en el apartado siguiente (o el Tipo de Interés Limitado, según corresponda), y el margen aplicable a cada Clase de Bonos, será el siguiente: -----

(i) Bonos de la Clase A:-----

11/2021



(a) Hasta la Fecha de Pago correspondiente al 16 de marzo de 2027 (en adelante, la “**Fecha de Incremento del Margen**”) (inclusive): un tipo variable anual igual al Tipo de Interés de Referencia más el Margen de la Clase A.-----

(b) Desde la Fecha de Incremento del Margen (exclusive): un tipo variable anual igual al Tipo de Interés Limitado más el Margen de la Clase A.-----

(iii) Bonos de la Clase B: un tipo variable anual igual al Tipo de Interés Limitado más el Margen de la Clase B. -----

(iv) Bonos de la Clase C: un tipo variable anual igual al Tipo de Interés Limitado más el Margen de la Clase C. -----

Todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próxima. -----

El margen aplicable al Tipo de Interés de Referencia tal y como se especifica más arriba para calcular el Tipo de Interés Nominal para los Bonos será como sigue para cada Clase de Bonos aplicable:-----

Bonos de la Clase A (en adelante, el “**Margen de la Clase A**”): un margen de un cero coma setenta por ciento (0,70%) anual hasta la Fecha de Incremento del Margen (inclusive) y un margen del uno coma veinte por ciento (1,20%) anual desde la Fecha de Incremento del Margen (excluida) hasta la Fecha de Vencimiento Legal (incluida).-----

Bonos de la Clase B (en adelante, el “**Margen de la Clase**”

B”): un margen del cero coma ochenta por ciento (0,80%) anual hasta la Fecha de Vencimiento Legal (incluida). -----

Bonos de la Clase C (en adelante, el “**Margen de la Clase C”):** un margen del cero coma noventa por ciento (0,90%) anual hasta la Fecha de Vencimiento Legal (incluida). -----

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

El Tipo de Interés de Referencia se calcula como se indica a continuación:-----

El tipo de interés de referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos será (i) el EURIBOR a tres (3) meses, provisto por el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (“*European Money Markets Institute*”), con sede en Bélgica; o (ii) en caso necesario, su sustituto, establecido a continuación. El Tipo de Interés de Referencia será determinado de siguiente manera: -----

(i) El tipo de interés ofertado en el mercado interbancario de la eurozona para depósitos en euros a tres (3) meses (excepto para el Primer Periodo de Devengo de Intereses) que figure en la página de Reuters-EuriborØ1 o (A) cualquier otra página que pueda sustituir a la página de Reuters-EuriborØ1 que ofrezca tal información para los mismos fines o (B) si el servicio deja de mostrar dicha información, cualquier otra página o servicio equivalente que muestre la información (o, si hay más de una, aquella que sea empleada por el Agente de Pagos) o pueda sustituir la página de Reuters-EuriborØ1 (en adelante, el “**Tipo de Pantalla**”) a las 11.00 horas CET de la Fecha de Fijación del

11/2021



Tipo correspondiente.-----

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el Primer Periodo de Devengo de Intereses será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a un (1) mes y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados aproximadamente a las 11.00 horas CET de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente, considerando el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses según la fórmula siguiente. -----

$$R = E_2 + \left[\frac{E_3 - E_2}{d_3 - d_2} \right] \times (d_t - d_2)$$

Donde: -----

R = Tipo de Interés de Referencia para el Primer Periodo de Devengo. -----

d_t = número de días del Primer Periodo de Devengo. -----

d_2 = número de días correspondientes al EURIBOR a un (1) mes. -----

d_3 = número de días correspondientes al EURIBOR a tres (3) meses. -----

E_2 = tipo del EURIBOR a un (1) mes. -----

E_3 = tipo del EURIBOR a tres (3) meses. -----

(ii) si el Tipo de Pantalla para los depósitos en euros no está disponible en ese momento con respecto al período en cuestión,

el tipo para dicho período será la media aritmética (redondeada a cuatro decimales, con el punto medio redondeado al alza) de los tipos que hayan sido notificados al Agente de Pagos a su solicitud por BNP Paribas, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. London Branch, Banco Santander, S.A., London Branch and Cecabank, S.A., London Branch (en adelante, los “**Bancos de Referencia**”) a los bancos de la eurozona en el mercado interbancario a las 11.00 horas CET de la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente.-----

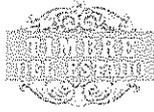
(iii) si, en cualquier momento, el Tipo de Pantalla no está disponible y solo dos de los Bancos de Referencia proporcionan el mencionado tipo al Agente de Pagos, el tipo relevante se determinará sobre la base del tipo que sean capaces de proporcionar aquellos dos Bancos de Referencia; o-----

(iv) si, en cualquier momento el Tipo de Pantalla no está disponible y solo uno de los Bancos de Referencia o ninguno de ellos ha proporcionado el mencionado tipo al Agente de Pagos, se aplicará el tipo en vigor para el Período de Devengo de Intereses inmediatamente anterior de acuerdo con lo previsto en el párrafo (i).-----

En la primera Fecha de Fijación del Tipo, en el supuesto de que el Tipo de Interés de Referencia no se haya publicado de acuerdo con lo establecido en los párrafos (i) a (iv) anteriores, el tipo de interés aplicable será el Tipo de Interés de Referencia publicado en el último Día Hábil.-----

La Sociedad Gestora conservará copias de los listados del

11/2021



GM4410948

contenido del Tipo de Pantalla enviadas por el Agente de Pagos o, en su caso, las declaraciones de cotizaciones de las entidades mencionadas en el apartado (ii) anterior, como documentos acreditativos del EURIBOR correspondiente.-----

En cada Fecha 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.-----

A estos efectos, el **Tipo de Interés Limitado** es el menor de: -----

- (i) el Tipo de Interés de Referencia; o-----
- (ii) el dos coma cincuenta por ciento (2,50%) anual.-----

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

d).- Fecha de Fijación del Tipo.-----

La Sociedad Gestora, en representación y en nombre del Fondo, determinará el Tipo de Interés Nominal para cada Periodo de Devengo de Intereses, en la Fecha de Fijación del Tipo que será el segundo Día Hábil, de conformidad con el calendario *Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET 2)*, previo al inicio de cada Periodo de Devengo de Intereses. Para evitar dudas, la Fecha de Fijación

del Tipo para el Primer Periodo de Devengo de Intereses será la Fecha de Constitución. -----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el Primer Período de Devengo de Interés se determina en la forma prevista en la Estipulación 9.5.c)(i) anterior de la presente Escritura de Constitución, en base al Tipo de Interés de Referencia existente a las 11:00 CET de la fecha del presente otorgamiento, que es el que a continuación se determina.-----

Dicho Tipo de Interés de Referencia es de -0,491%. -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Clase A para el Primer Periodo de Devengo de Interés es el 0,209% (es decir, el tipo resultante de sumar al Tipo de Interés de Referencia anteriormente mencionado (-0,491%) al Margen de la Clase A (0,70%) hasta la Fecha de Incremento del Margen – incluida-)). -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los bonos de la Clase B para el Primer Periodo de Devengo de Interés es el 0,309% (es decir, el tipo resultante de sumar al Tipo de Interés de Referencia anteriormente mencionado (-0,491%) al Margen de la Clase B (0,80%) hasta la Fecha de Vencimiento Legal–incluida-)). -----

El Tipo de Interés Nominal aplicable a los bonos de la Clase C para el Primer Periodo de Devengo de Interés es el 0,409% (es decir, el tipo resultante de sumar al Tipo de Interés de Referencia anteriormente mencionado (-0,491%) al Margen de la Clase C (0,90%) hasta la Fecha de Vencimiento Legal–incluida-)). -----

Se notificará a los Bonistas el Tipo de Interés Nominal

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410947

determinado para los sucesivos Periodos de Devengo de Intereses, en el plazo y de la manera estipulados en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4 de la Información Adicional del Folleto, mediante su publicación en el boletín diario de la AIAF o en cualquier otro que pueda sustituirlo en un futuro, u otro de características similares, o mediante la publicación en un diario de amplia difusión en España. -----

Los Préstamos Hipotecarios formalizados antes de marzo de 2016 no contemplan supuestos en los que el tipo de interés de referencia más el margen pudieran resultar en un tipo de interés negativo. Sin embargo, si eso ocurre, el Cedente es de la opinión de que la naturaleza de los Préstamos Hipotecarios no puede implicar un pago de intereses a los Deudores. Por lo tanto, si el tipo de interés de referencia más el margen fuera negativo, significaría que los Deudores no tendrían que pagar intereses (solo principal) y el Cedente tampoco pagaría ningún importe a los Deudores por los tipos de interés negativos. No obstante lo anterior, si la Ley o la jurisprudencia estableciesen un criterio distinto, y hubiese que pagar dichos intereses negativos a los Deudores de los Préstamos Hipotecarios, el Cedente se compromete a asumir dicho coste.-----

e).- Disposiciones supletorias.-----

(i) Con independencia de cualquier disposición en sentido contrario, las siguientes disposiciones se aplicarán si la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo (actuando con el asesoramiento del Cedente) determina que cualquiera de los siguientes eventos (cada uno de los cuales es un “**Evento de Modificación del Tipo de Referencia**”) se ha producido:-----

(a) Una alteración sustancial del EURIBOR, un cambio adverso en la metodología de cálculo del EURIBOR o el cese de la existencia o publicación del EURIBOR; o-----

(b) La insolvencia o el cese de actividad del administrador del EURIBOR (cuando no se haya nombrado un nuevo administrador del EURIBOR); o-----

(c) Una declaración pública del administrador del EURIBOR en la que manifieste que dejará de publicar el EURIBOR de forma permanente o indefinida (cuando no se haya designado un nuevo administrador del EURIBOR que continúe publicando el EURIBOR o que se modifique de forma adversa); o-----

(d) Una declaración pública del supervisor del EURIBOR en la que manifieste que el EURIBOR se ha interrumpido o se interrumpirá de forma permanente o indefinida o que será modificado de forma adversa); o-----

(e) Una declaración pública del supervisor del EURIBOR que signifique que el EURIBOR ya no puede utilizarse o que su uso está sujeto a restricciones o consecuencias adversas; o-----

(f) Un anuncio público de la discontinuidad permanente o

11/2021



indefinida del EURIBOR, tal como se aplica a los Bonos; o-----

(g) La expectativa razonable de la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo (actuando con el asesoramiento del Cedente) de que cualquiera de los eventos especificados en los anteriores subpárrafos (a), (b), (c), (d), (e) o (f) ocurrirá o existirá dentro de los seis (6) meses desde la fecha propuesta efectiva de tal Modificación del Tipo de Referencia. -----

(ii) Tras la ocurrencia de un Evento de Modificación del Tipo de Referencia, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo (actuando con el asesoramiento del Cedente) designará un agente de determinación del tipo para llevar a cabo las tareas a que se refiere la presente Estipulación y el apartado 4.8.13 de la Nota de Valores (en adelante, el “**Agente de Determinación del Tipo**”).-----

(iii) El Agente de Determinación del Tipo determinará un tipo de interés básico alternativo (en adelante, el “**Tipo de Referencia Alternativo**”) que sustituirá al EURIBOR como Tipo de Referencia de los Bonos, así como las modificaciones de los Documentos de la Operación que deba realizar la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, en la medida en que sean necesarias o convenientes para facilitar dicho cambio (en adelante, la “**Modificación del Tipo de Referencia**”), siempre y cuando no se efectúe ninguna Modificación del Tipo de Referencia a menos que el Agente de Determinación del Tipo

haya determinado y confirmado por escrito a la Sociedad Gestora (dicho certificado, el “**Certificado de Modificaciones del Tipo de Referencia**”) que: -----

(a) dicha Modificación del Tipo de Referencia se está llevando a cabo debido a la ocurrencia de un Evento de Modificación del Tipo de Referencia y, en cada caso, dicha modificación se requiere únicamente para tal fin y se ha redactado únicamente a tal efecto; y-----

(b) tal Tipo de Referencia sea:-----

I. un tipo de interés básico publicado, avalado, aprobado o reconocido por la autoridad reguladora competente o por cualquier bolsa de valores en la que coticen los Bonos o por cualquier comité u otro organismo pertinente establecido, patrocinado o aprobado por cualquiera de los anteriores; o -----

II. un tipo de interés básico utilizado en un número significativo de nuevas emisiones de bonos de titulización garantizados por activos denominados en euros antes de la fecha de entrada en vigor de dicha Modificación del Tipo de Referencia; o-----

III. un tipo de interés básico utilizado en una nueva emisión de bonos de titulización denominados en euros y con garantía de activos, en la que el originador de los activos de que se trate sea el Cedente o una filial del grupo del Cedente; o -----

IV. cualquier otro tipo de interés básico que el Agente de Determinación del Tipo determine razonablemente (y en relación con la cual el Agente de Determinación del Tipo haya

11/2021



proporcionado a la Sociedad Gestora una justificación razonable de su determinación), o-----

siempre que, a efectos aclaratorios (I) en cada caso, la modificación del Tipo de Referencia Alternativo no sea, a juicio de la Sociedad Gestora, materialmente perjudicial para los intereses de los Bonistas; y (II) para evitar dudas, la Sociedad Gestora podrá proponer un Tipo de Referencia Alternativo en más de una ocasión, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este párrafo (c), y (III) el Tipo de Referencia Alternativo deberá cumplir con el Reglamento de Referencia. ----

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

Si la definición, metodología, fórmula o cualquier otra forma de cálculo relacionada con el EURIBOR fuera modificada, (incluyendo cualquier modificación o novación derivada del cumplimiento del Reglamento de Índices de Referencia) las modificaciones se considerarán realizadas a efectos del Tipo de Referencia relativas al EURIBOR sin necesidad de modificar los términos del Tipo de Referencia y sin necesidad de notificarlo a los Bonistas, por lo que las referencias al tipo EURIBOR se harán al tipo EURIBOR tal y como éste haya sido modificado. ---

(iv) Es condición para cualquiera de tales Modificaciones del Tipo de Referencia que:-----

(a) el Cedente pague (o concierte los pagos) de todas las tasas, costes y gastos (incluyendo gastos legales) incurridos debidamente por la Sociedad Gestora y cualquier otra parte aplicable, incluyendo, sin limitación, cualquiera de las Partes de la Operación, en conexión con tales modificaciones. A efectos aclaratorios, dichos costes no incluirán ningún importe relativo a la reducción de los intereses pagaderos a un Bonista; y -----

(b) con respecto a cada Agencia de Calificación, la Sociedad Gestora haya notificado a tal Agencia de Calificación la modificación propuesta y, que en opinión razonable de la Sociedad Gestora, elaborada sobre la base de la debida consideración y consulta con la Agencia de Calificación (incluida, en su caso, la confirmación verbal o escrita (según corresponda) de una persona debidamente autorizada de tal Agencia de Calificación), dicha modificación no dará lugar a (x) una rebaja, retirada o suspensión de las calificaciones actuales asignadas en ese momento a los Bonos con Calificación por parte de tal Agencia de Calificación, ni a (y) que la Agencia de Calificación haya colocado a los Bonos con Calificación en calificación de vigilancia negativa (o equivalente). -----

(c) Al implementar cualquier modificación de conformidad con la presente Estipulación y la sección 4.8.13 de la Nota de Valores, el Agente de Determinación del Tipo, la Sociedad Gestora y el Cedente, según corresponda, actuarán de buena fe y

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410944

(en ausencia de negligencia grave o mala conducta intencionada) no tendrán responsabilidad alguna ante los Bonistas ni ante ninguna otra parte. -----

(d) Si no se produce una Modificación del Tipo de Referencia como resultado de la aplicación del párrafo (iii) anterior, y mientras la Sociedad Gestora (actuando con el asesoramiento del Cedente) considere que un Evento de Modificación del Tipo de Referencia continúa, la Sociedad Gestora podrá o, a petición del Cedente, deberá iniciar el procedimiento para una Modificación del Tipo de Referencia tal como se establece en la presente Estipulación y en la sección 4.8.13 de la Nota de Valores. -----

(e) Cualquier modificación de conformidad con la presente Estipulación y la sección 4.8.13 de la Nota de Valores debe cumplir con las normas de cualquier bolsa de valores en la que los Bonos coticen o se admitan a cotización de vez en cuando y puede realizarse en más de una ocasión. -----

(f) Mientras una Modificación del Tipo de Referencia no se considere definitiva y vinculante de acuerdo con la presente Estipulación y la sección 4.8.13 de la Nota de Valores, el Tipo de Referencia aplicable a los Bonos será igual al último Tipo de Referencia disponible en la tasa de pantalla pertinente aplicable de acuerdo con el párrafo (i) de la Estipulación 9.5. c) anterior.---

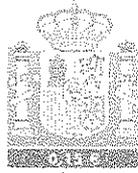
(g) La presente Estipulación y la sección 4.8.13 de la Nota

de Valores se entenderán sin perjuicio de la aplicación de cualquier interés superior en virtud de la legislación obligatoria aplicable. -----

(h) La Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, ha notificado por escrito, con al menos diez (10) Días Hábiles de anticipación, de la propuesta de Modificación del Tipo de Referencia al Agente de Pagos antes de publicar una Notificación a los Bonistas de la Modificación del Tipo de Referencia. -----

(i) La Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, ha proporcionado a los Bonistas una Notificación a los Bonistas de la Modificación del Tipo de Referencia, al menos cuarenta (40) días naturales antes de la fecha en que se propone que la Modificación del Tipo de Referencia surta efecto (y dicha fecha no sea al menos diez (10) Días Hábiles antes de la siguiente Fecha de Determinación).-----

(j) Los Bonistas que representen al menos el diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Vivo de la Clase más Senior de Bonos en la Fecha de Registro de la Modificación del Tipo de Referencia no han informado a la Sociedad Gestora (actuando en nombre del Fondo) por escrito (o al Agente de Pagos de acuerdo con la práctica vigente de cualquier sistema de compensación a través del cual se pueda mantener dicha Clase más Senior de Bonos) durante dicho periodo de notificación que dichos Bonistas de la Clase más Senior de Bonos no consienten la Modificación del Tipo de Referencia. -----



Derecho de consentimiento negativo de los Bonistas. -----

Si los Bonistas que representen al menos el diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Vivo de la Clase más Senior de Bonos en la Fecha de Registro de la Modificación del Tipo de Referencia han informado a la Sociedad Gestora (actuando en nombre del Fondo) por escrito (o al Agente de Pagos de acuerdo con la práctica vigente de cualquier sistema de compensación a través del cual se pueda mantener dicha Clase más Senior de Bonos) durante el periodo de notificación al que se hace referencia anteriormente que dichos Bonistas de la Clase más Senior de Bonos no consienten la Modificación del Tipo de Referencia propuesta, entonces la propuesta de Modificación del Tipo de Referencia no se hará y será de aplicación lo dispuesto en el apartado (f) anterior, a menos que se apruebe una Resolución Ordinaria a favor de dicha Modificación del Tipo de Referencia de conformidad con la Estipulación 15 de la presente Escritura (Junta de Acreedores) y la sección 4.11 de la Nota de Valores por cada clase de Bonista.-----

A estos efectos:-----

“Clase Más Senior de Bonos” significa:-----

(i) los Bonos de la Clase A (mientras existan Bonos de la Clase A en circulación); o-----

(ii) si no hay Bonos de la Clase A en circulación, los Bonos de la Clase B (mientras haya Bonos de la Clase B en

circulación); o-----

(iii) si no hay Bonos de la Clase B en circulación, los Bonos de la Clase C (mientras haya Bonos de la Clase C en circulación).

“Fecha de Registro de la Modificación del Tipo de Referencia” significa la fecha que se establece como la Fecha de Registro de la Modificación del Tipo de Referencia en la Notificación a los Bonistas de la Modificación del Tipo de Referencia. -----

“Notificación a los Bonistas de la Modificación del Tipo de Referencia” significa una notificación por escrito de la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Emisor, para notificar a los Bonistas la propuesta de Modificación del Tipo de Referencia confirmando lo siguiente: --

(a) La fecha en que se propone que la Modificación del Tipo de Referencia entre en vigor; -----

(b) El periodo durante el cual los Bonistas de la Clase Más Senior de Bonos que son Bonistas en la Fecha de Registro de la Modificación del Tipo de Referencia se pueden oponer a la Modificación del Tipo de Referencia propuesta (el periodo de notificación comenzará por lo menos cuarenta (40) días naturales antes de la fecha en que se propone que la Modificación del Tipo de Referencia entre en vigor y continuará durante un periodo no inferior a treinta (30) días naturales) y la forma en la que se puede realizar la referida oposición; -----

(c) El o los Eventos de Modificación del Tipo de Referencia que han ocurrido; -----

11/2021



(d) El Tipo de Referencia Alternativo que se propone adoptar de conformidad con el apartado (iii) de la presente Estipulación y la justificación de la elección del Tipo de Referencia Alternativo propuesto; -----

(e) Los detalles de cualquier modificación que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y por cuenta del Emisor, haya acordado que se realicen en cualquier contrato de cobertura en el que sea parte con la finalidad de alinear dicho contrato con la propuesta de Modificación del Tipo de Referencia o, cuando no haya sido posible acordar tales modificaciones con las contrapartidas de cobertura, la explicación de por qué tales acuerdos no han sido posibles y el efecto que esto puede tener en la operación (según la opinión del Agente de Determinación del Tipo); y -----

(f) Los detalles de (i) cualquier modificación que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y por cuenta del Emisor, proponga incluir en estas condiciones o en cualquier otro Documento de la Operación y (ii) cualquier documento nuevo, complementario o adicional en el que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y por cuenta del Emisor, proponga incluir para facilitar los cambios previstos de acuerdo con la presente Estipulación. -----

9.6.- Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses

de los valores emitidos con cargo al mismo. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Clase A ocupa el tercer (3º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, y el tercer (3º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Clase B ocupa el cuarto (4º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto (siempre que no haya tenido lugar un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B), y el quinto (5º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. No obstante lo anterior, en caso de que tenga lugar un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B, el pago de intereses devengados por los Bonos de la Clase B ocupará el séptimo (7º)

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410941

lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, siempre y cuando los Bonos de la Clase B no sean la Clase más Senior de Bonos. -----

“Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B” significa aquella situación en la que, en la Fecha de Determinación anterior a cualquier Fecha de Pago, incluyendo la Fecha de Determinación anterior a la Primera Fecha de Pago, el Ratio de Fallidos Acumulado es igual o superior a los siguientes porcentajes:-----

1. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 1 año después de la Fecha de Constitución: uno por ciento (1,00%).-----

2. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 2 años después de la Fecha de Constitución: tres por ciento (3,00%).-----

3. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 3 años después de la Fecha de Constitución: cinco por ciento (5,00%).-----

4. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 4 años después de la Fecha de Constitución: seis por ciento (6,00%).-----

5. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 5 años después de la Fecha de Constitución: ocho por ciento (8,00%).-----

6. Tras la Fecha de Determinación (no inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 5 años después de la Fecha de Constitución: diez por ciento (10,00%).-----

A efectos aclaratorios, el pago de los intereses devengados y pagaderos de los Bonos de la Clase B se aplazarán en cualquier Fecha de Pago al puesto séptimo (7º) del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación sólo si ocurre un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B en la Fecha de Determinación anterior a la referida Fecha de Pago. Si no ocurre un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B en la siguiente Fecha de Determinación, el interés devengado y pagadero de los Bonos de la Clase B será pagado bajo el cuarto (4º) lugar del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación en la siguiente Fecha de Pago. En cada Fecha de Determinación anterior a cada Fecha de Pago, se verificará si ha ocurrido un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B y, por tanto, si el aplazamiento de los intereses devengados y pagaderos de los Bonos de la Clase B tendrá lugar de conformidad con lo anterior.-----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Clase C ocupa el noveno (9º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de

11/2021



Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, y el séptimo (7º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

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

Los intereses devengados por los Bonos serán pagaderos trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 16 de marzo, de junio, de septiembre y de diciembre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con fondos suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto para los Bonos en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2. y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

En caso de que alguna de las Fechas de Pago no fuera un Día Hábil, el pago de los intereses de los Bonos se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, devengándose los intereses correspondientes al Periodo de Devengo de Intereses en curso hasta el mencionado primer Día Hábil, no inclusive. -----

La Primera Fecha de Pago tendrá lugar el 16 de junio de 2022, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal

correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la Primera Fecha de Pago (no inclusive). -----

El cálculo del interés pagadero en cada Fecha de Pago correspondiente a cada Periodo de Devengo de Intereses se realizará de conformidad con la fórmula siguiente: -----

$$I=(P\times R\times d)/360$$

Donde: -----

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

P = Saldo de Principal Vivo de cada Clase de Bonos en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago.-----

Fecha de Determinación significa la fecha en la que la Sociedad gestora llevará a cabo los cálculos necesarios para determinar el Salvo Vivo de los Bonos y el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito en nombre del Fondo. Las Fechas de Determinación serán aquellas que correspondan al quinto (5º) Día Hábil antes de cada fecha de Pago. -----

R = Tipo de Interés Nominal expresado en porcentaje anual.

d = Número de días naturales del Periodo de Devengo de Intereses en cuestión. -----

Los Bonistas serán notificados acerca del interés a través de la CNMV, AIAF e IBERCLEAR, calculado según lo estipulado más arriba, y acerca del importe del interés devengado e impagado según lo descrito en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4 de la Información Adicional del Folleto y, al menos, dos (2) días naturales antes de cada Fecha de Pago. -----

11/2021



El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con fondos suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

En caso de que, en una Fecha de Pago, el Fondo no pueda pagar total o parcialmente el interés devengado por los Bonos de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación estipulados en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4, respectivamente, de la Información Adicional del Folleto, el importe de los intereses no pagados serán abonados en la siguiente Fecha de Pago en la cual el Fondo tenga fondos suficientes para hacerlo, inmediatamente antes del pago de los bonos de la misma clase para el nuevo periodo y sin acumular intereses adicionales o de demora, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación antedichos. -----

En todo caso, el Fondo no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal. -----

9.8.- Amortización de los Bonos.-----

9.8.1.- Precio de amortización.-----

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

Todas y cada una de las clases de Bonos serán amortizados en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos. -----

9.8.2.- Vencimiento de los Bonos emitidos. -----

El vencimiento final de los Bonos se producirá en la primera de las fechas entre la cual se hayan amortizado totalmente o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, o el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora amortice los Bonos antes de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, de conformidad con la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución y el apartado 4.4.3 del Documento de Registro. -----

Los Bonos serán amortizados mediante la reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago hasta su amortización total, de conformidad con las normas ordinarias de amortización que se establecen a continuación y el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto, siempre que existan Fondos Disponibles suficientes a estos efectos. -----

9.8.3.- Amortización de los Bonos.-----

11/2021



GM4410938

a).- Amortización de los Bonos de la Clase A. -----

En cada Fecha de Pago, con carácter previo a la ocurrencia de un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos, los Fondos Disponibles para la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A serán equivalentes al Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase A. -----

A estos efectos:-----

“Evento de Amortización Acelerada de los Bonos”
significa:-----

(a) La Fecha de Determinación anterior a cualquier Fecha de Pago, incluyendo, la Fecha de Determinación anterior a la Primera Fecha de Pago, dónde, el Ratio de Incumplimiento Acumulado es igual o superior a los siguientes porcentajes:-----

1. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 1 año después de la Fecha de Constitución: uno por ciento (1,00%). -----

2. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 2 años después de la Fecha de Constitución: dos por ciento (2,00%). -----

3. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 3 años después de la Fecha de Constitución: tres por ciento (3,00%). -----

4. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 4 años después de la

Fecha de Constitución: cuatro por ciento (4,00%). -----

5. Hasta la Fecha de Determinación (inclusive) inmediatamente anterior a la Fecha de Pago 5 años después de la Fecha de Constitución: cinco por ciento (5,00%). -----

(b) Cualquier Fecha de Pago después de la Fecha de Incremento del Margen. -----

“Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase A” significa, mientras los Bonos de la Clase A no hayan sido amortizados en su totalidad, el importe igual a la diferencia positiva en la Fecha de Pago entre (i) el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A, el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B y el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C y (ii) el Saldo Vivo agregado de los Derechos de Crédito No Fallidos en la última fecha del Periodo de Determinación inmediatamente previo a la Fecha de Pago correspondiente. -----

“Saldo de Principal Vivo” significa, en cada día y en relación con la correspondiente Clase o Clases de Bonos, según corresponda, el importe de principal de los Bonos en el momento de la emisión menos el importe agregado de todos los pagos del principal de los Bonos que hayan sido repagados en o de manera previa a esa fecha. -----

Sin perjuicio de lo anterior, si ocurre un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos, los Fondos Disponibles para la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A desde esa Fecha de Pago hasta la Fecha de

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410937

Vencimiento Legal será equivalente al importe de los Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (5) (inclusive) del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación.-----

“Ratio de Fallidos Acumulado” significa, en cualquier Fecha de Determinación, el saldo acumulado de los Derechos de Crédito Fallidos desde la Fecha de Constitución, dividido entre el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución.-----

b).- Amortización de los Bonos de la Clase B.-----

Los Fondos Disponibles para la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B serán equivalentes al Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase B.---

A estos efectos:-----

“Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase B” significa, una vez los Bonos de la Clase A hayan sido amortizados en su totalidad y mientras los Bonos de la Clase B no hayan sido amortizados en su totalidad, un importe igual a la diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre (i) el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B y el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C y (ii) el agregado del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito No Fallidos en la última fecha del Periodo de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente.-----

Sin perjuicio de lo anterior, si ocurre un Evento de

Amortización Acelerada de los Bonos, los Fondos Disponibles para la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B desde esa Fecha de Pago hasta la Fecha de Vencimiento Legal será equivalente al importe de los Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (7) (inclusive) del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación. -----

c).- Amortización de los Bonos de la Clase C. -----

Los Fondos Disponibles para la amortización de los Bonos de la Clase C serán equivalentes al Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase C. -----

A estos efectos:-----

“Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase C” significa, una vez los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B hayan sido amortizados en su totalidad, un importe igual a la diferencia positiva en esa Fecha de Pago entre (i) el Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C y (ii) el agregado del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito No Fallidos en la última fecha del Periodo de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente.-----

Sin perjuicio de lo anterior, si ocurre un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos, los Fondos Disponibles para la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C desde esa Fecha de Pago hasta la Fecha de Vencimiento Legal será equivalente al importe de los Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (9) (inclusive) del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación. -----

11/2021



GM4410936

d).- Amortización anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos. -----

Independientemente de la obligación del Fondo de amortizar parcialmente los Bonos en cada Fecha de Pago o amortizar totalmente los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal según lo indicado en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora está autorizada a efectuar, en cualquier momento, la Liquidación Anticipada del Fondo y, por tanto, la Amortización Anticipada de los Bonos, de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, y distribuir los Fondos Disponibles para la Liquidación de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se contiene en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

9.8.4.- Amortización Opcional.-----

El Cedente tendrá la opción (pero no la obligación) de solicitar a la Sociedad Gestora, en cualquier Fecha de Pago que se produzca desde la Fecha de Incremento del Margen (cada una de ellas, una “**Fecha de Amortización Opcional**”), la amortización de los Bonos en su totalidad (aunque no en parte) por el Saldo de Principal Vivo de los Bonos, junto con todos los intereses devengados y no pagados sobre los mismos hasta la Fecha de Pago en cuestión, incluida, de conformidad con el

Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto (la “**Amortización Opcional**”) y, en consecuencia, la recompra de todos los Derechos de Crédito pendientes agrupados en el Fondo.

A efectos de que la Sociedad Gestora lleve a cabo la Amortización Opcional, el Cedente y la Sociedad Gestora realizarán las siguientes actuaciones:-----

(i) el Cedente enviará una notificación por escrito a la Sociedad Gestora en virtud de la cual le solicitará que amortice los Bonos y, en consecuencia, su intención de recomprar todos los Derechos de Crédito pendientes agrupados en el Fondo; y-----

(ii) la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, notificará por escrito a los Bonistas y a la Contrapartida del Swap, con no menos de quince (15) días naturales de antelación, mediante la publicación de la correspondiente información privilegiada u otra información relevante en la CNMV.-----

La Sociedad Gestora deberá notificar a los Bonistas que: ----

(a) el Cedente ha solicitado a la Sociedad Gestora que, en representación del Fondo, amortice los Bonos en la correspondiente Fecha de Pago;-----

(b) la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, tiene la intención de llevar a cabo la Amortización Opcional de los Bonos en la correspondiente Fecha de Pago; y-----

(c) el Fondo tendrá que disponer de los fondos necesarios en dicha Fecha de Pago para liquidar sus pasivos pendientes con

11/2021



respecto a los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B, junto con todos los intereses devengados y no pagados, esto es, a la par y cualquier importe que ocupe un lugar superior o igual a los mismos en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.---

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, deberá llevar a cabo la Amortización Opcional de los Bonos cuando sea solicitado por el Cedente incluso si acreedores con un rango más bajo que el de los Bonos de la Clase A y de los Bonos de la Clase B, es decir, los Bonistas de la Clase C, sufriesen una pérdida.-----

La eficacia de la recompra de los Derechos de Crédito agrupados en el Fondo por parte del Cedente quedará sujeta a (i) que el Fondo reciba del Cedente el precio de compra de los Derechos de Crédito, que formará parte de los Fondos Disponibles para la Liquidación y, (ii) el precio de compra deberá ser suficiente para liquidar todos los pasivos pendientes respecto de los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B (incluyendo todos los intereses devengados y no pagados) y cualquier importe situado por delante de estos o con iguales condiciones que estos de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.-----

9.8.5.- Mención simple del número de orden ocupado por el pago de principal de los Bonos de Clase A, de los Bonos de la Clase B y de los Bonos de Clase C, en la prelación de pagos del Fondo. -----

La amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A ocupa el sexto (6º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto; y el cuarto (4º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. ---

La amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B ocupa el octavo (8º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, y el sexto (6º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. ---

La amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C ocupa el décimo (10º) lugar en la aplicación de los Fondos Disponibles, en el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación establecido en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, y el séptimo (7º) lugar en la

11/2021



aplicación de los Fondos Disponibles para la Liquidación en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se establece en la Estipulación 20.1.d) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. ---

10.- COLOCACIÓN Y SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.-----

10.1.- Periodo de suscripción. -----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, suscribirá un contrato de dirección, colocación y suscripción respecto de la emisión de Bonos con el Cedente, BNP PARIBAS y Banco Santander (en adelante, el “**Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción**”), en virtud del cual: -----

(i) BNP Paribas y Banco Santander, S.A., en su condición de entidades colocadoras (*Joint Lead Managers*) (en adelante, las “**Entidades Colocadoras**”), tras el cumplimiento de las condiciones previas, procurarán durante el Período de Suscripción la suscripción y colocación de los Bonos de la Clase A entre inversores cualificados a los efectos del artículo 39 del Real Decreto 1310/2005. En el contrato de Dirección, Colocación y Suscripción no se acuerda ningún compromiso de suscripción por parte de las Entidades Colocadoras. -----

(ii) El Cedente suscribirá: -----

(1) los Bonos de la Clase B; -----

(2) los Bonos de la Clase C; y -----

si procede, suscribirá los Bonos de la Clase A no colocados entre inversores cualificados por las Entidades Colocadoras. -----

El periodo de suscripción comenzará en la fecha de suscripción a las 10.00 horas CET (es decir, la Fecha de Desembolso) y finalizará el mismo día a las 12.00 CET (el **“Periodo de Suscripción”**). -----

10.2.- Colocación. -----

La colocación de los Bonos se hará entre inversores cualificados a los efectos del artículo 39 del Real Decreto 1310/2005 (es decir, exclusivamente a efectos informativos, entre otros, personas jurídicas autorizadas o reguladas a operar en los mercados financieros como por ejemplo entidades de crédito, sociedades de servicios de inversión, compañías aseguradoras, instituciones de inversión colectiva y sus sociedades de gestión, fondos de pensiones y sus sociedades de gestión, y otras entidades financieras autorizadas o reguladas). -----

Mediante la suscripción de los Bonos, cada uno de los Bonistas acepta los términos de la Escritura de Constitución y del Folleto. -----

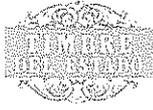
10.3.- Fecha y forma de desembolso. -----

La Fecha de Desembolso será el 31 de marzo de 2022. -----

El desembolso de los importes de suscripción de los Bonos se efectuará de acuerdo con el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción. -----

El precio de suscripción de los Bonos de la Clase B y los Bonos de la Clase C será a la par y el precio de suscripción de los

11/2021



Bonos de la Clase A será por encima de la par, según lo previsto en la Estipulación 9.2. de la presente Escritura de Constitución. -

En la Fecha de Desembolso:-----

(i) las Entidades Colocadoras pagarán al Fondo el precio de suscripción de los Bonos de la Clase A colocados entre los inversores cualificados, con fecha valor de ese mismo día, mediante el abono en la Cuenta de Agencia de Pagos.-----

(ii) el Cedente pagará al Fondo el precio de suscripción de: -

(a) los Bonos de la Clase B; -----

(b) los Bonos de la Clase C; y -----

(c) si fuera aplicable, el precio de suscripción de los Bonos de la Clase A que no hayan sido colocados por las Entidades Colocadoras a inversores cualificados,-----

con fecha valor de ese mismo día, mediante el abono en la Cuenta de Agencia de Pagos.-----

A estos efectos, “**Cuenta de Agencia de Pagos**” significa la cuenta bancaria abierta en nombre del Fondo por la Sociedad Gestora en el Agente de Pagos en virtud del Contrato de Agencia de Pagos. Los servicios prestados en virtud del Contrato de Agencia de Pagos darán lugar a las comisiones descritas en la sección 3.4.8.2 de la Información Adicional del Folleto y en el Contrato de Agencia de Pagos.-----

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

litigio.-----

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen; (ii) la Ley del Mercado de Valores; (iii) el Real Decreto 1310/2005; (iv) el Real Decreto 878/2015; y (v) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.-----

Además, se aplicarán al Fondo y a los Bonos los requisitos establecidos en el Reglamento Europeo de Titulización.-----

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 Bonistas o entre estos y la Sociedad Gestora, se someterá a los Tribunales de Madrid, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes.-----

10.5.- Ciertos aspectos relativos a la normativa de Estados Unidos de América.-----

El artículo 941 de la Ley Dodd-Frank modificó la Ley de Bolsa para exigir de manera general al “titulizador” en una “operación de titulización” la retención de al menos un 5 por ciento del “riesgo de crédito” de los “activos titulizados”, según dichos términos se definen a los efectos de dicha Ley, y de manera general prohibir al titulizador eliminar o reducir directa o indirectamente su exposición crediticia mediante instrumentos de cobertura o transfiriendo el riesgo de crédito que se exige

11/2021



GM4410932

soportar al titulizador. Las normas finales de desarrollo de la ley (en adelante, las “**Normas Estadounidenses de Retención de Riesgo**”) entraron en vigor el 24 de diciembre de 2016 respecto de las titulaciones que no estén respaldadas por hipotecas residenciales (en adelante, “**RMBS**”). Las Normas Estadounidenses de Retención de Riesgo prevén que el titulizador en una titulación respaldada por activos sea su patrocinador. Las Normas Estadounidenses de Retención de Riesgo prevén también determinadas excepciones a la obligación de retener el riesgo que imponen de manera general. -----

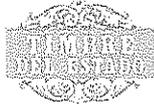
El Cedente no tiene intención de retener al menos un 5 por ciento del riesgo de crédito del Emisor a los efectos de las Normas Estadounidenses de Retención de Riesgo y la emisión de los Bonos no está diseñada para cumplir con la normativa estadounidense de Retención de Riesgo. El Cedente tiene intención de acogerse a una exención prevista en el artículo 20 de la normativa estadounidense de Retención de Riesgo respecto de las operaciones que tengan lugar fuera de Estados Unidos. Estas operaciones que sean estadounidenses deberán cumplir ciertos requisitos, entre ellos (1) la operación no tiene obligación de inscribirse ni se inscribirá con arreglo a la Ley de Valores; (2) no se venderá ni transferirá más de 10 por ciento del valor en dólares (o el importe equivalente en la moneda en que se emitan los valores) de todas las series de valores a personas estadounidenses

(en cada caso, según dicho término se define en la normativa estadounidense de Retención de Riesgo) ni por cuenta o en beneficio de personas estadounidenses (según dicho término se define en las Normas Estadounidenses de Retención de Riesgo y a las que en el Folleto se hace referencia como “Personas Estadounidenses a efectos de Retención de Riesgo” (“*Risk Retention U.S. Person*”)); (3) ni el patrocinador ni el emisor están constituidos con arreglo a la legislación estadounidense ni son una sucursal en Estados Unidos de una entidad que no sea estadounidense; y (4) no se ha adquirido más de un 25 por ciento del activo subyacente de una filial o sucursal del patrocinador o del emisor constituida o ubicada en Estados Unidos. -----

El Cedente ha advertido al Emisor de que no ha adquirido, y no tiene intención de adquirir más del veinticinco por ciento (25%) de los activos de una entidad vinculada o sucursal del Cedente o del Emisor constituida o ubicada en Estados Unidos. --

Con carácter previo a que sean comprados en nombre propio, o por cuenta o en nombre de cualquier Persona Estadounidense a efectos de Retención, el comprador de tales Bonos debe primero poner en conocimiento del Cedente y las Entidades Directoras qué es una Persona Estadounidense a efectos de Retención de Riesgo y deberá obtener el consentimiento escrito del Cedente por medio de un “*Consentimiento de Retención de Riesgo Estadounidense*”. Los potenciales inversores deberán tomar nota de que la definición de “persona estadounidense” recogida en la normativa

11/2021



estadounidense de Retención de Riesgo es distinta a la definición de “persona estadounidense” con arreglo al Reglamento S. La definición de persona estadounidense en la normativa estadounidense de Retención de Riesgo se recoge a continuación. Se debe prestar especial atención a las cláusulas (ii) y (viii), que son distintas de las disposiciones equivalentes del Reglamento S. Con arreglo a la normativa estadounidense de Retención de Riesgo, y con sujeción a excepciones limitadas, se entiende por “persona estadounidense” cualquiera de las siguientes: -----

(i) una persona física residente en Estados Unidos; -----

(ii) una sociedad mercantil, colectiva o comanditaria constituida con arreglo a la legislación estadounidense; -----

(iii) un patrimonio cuyo albacea o administrador sea una persona estadounidense (según se define en cualquier otro apartado de esta definición); -----

(iv) un fideicomiso cuyo administrador sea una persona estadounidense (según se define en cualquier otro apartado de esta definición); -----

(v) una sucursal o agencia de una entidad extranjera ubicada en Estados Unidos; -----

(vi) una cuenta no discrecional o cuenta similar (que no sea un patrimonio o un fideicomiso) que mantenga un corredor u otro administrador fiduciario en beneficio o por cuenta de una persona estadounidense (según se define en cualquier otro apartado de

esta definición);-----

(vii) una cuenta discrecional o cuenta similar (que no sea un patrimonio o un fideicomiso) que mantenga un corredor u otro fiduciario constituido (o, si se trata de una persona física, residente) en Estados Unidos; y-----

(viii) una sociedad anónima, limitada, colectiva o comanditaria u otra forma de organización o entidad si:-----

(a) está constituida con arreglo a la legislación de un país extranjero; y-----

(b) constituida por una persona estadounidense fundamentalmente a efectos de invertir en valores no inscritos con arreglo a la Ley de Valores, salvo que esté constituida y sea propiedad de inversores acreditados (según dicho término se define en el apartado 230.501(a) del Código de Reglamentos Federales de Estados Unidos (CFR 17), que no sean personas físicas, patrimonios o fideicomisos. -----

Todo titular de uno o más Bonos o de un interés como beneficiario en la sindicación inicial de los Bonos en su fecha de emisión, mediante la adquisición de uno o más Bonos o de una participación en los mismos, se considerará y, en determinadas circunstancias, se le exigirá que declare al Emisor, al Cedente y a las Entidades Directoras que (1) o bien (i) no sea una persona estadounidense a efectos de Retención de Riesgo Estadounidense, o bien (ii) ha obtenido un Consentimiento de Retención de Riesgo Estadounidense (2) que adquiere dicho Bono o Bonos o un interés como beneficiario en ello por cuenta

11/2021



GM4410930

propia, y no con miras a distribuir dichos Bonos; y (3) no adquiere dichos Bonos o interés como beneficiario en ellos como parte de un plan para eludir los requisitos de la Normativa de Retención de Riesgo estadounidense (lo que incluye adquirir dichos Bonos por conducto de una persona que no sea una Persona Estadounidense a efectos de Retención de Riesgo, en lugar de una Persona Estadounidense a efectos de Retención de Riesgo, como parte de un plan para evadir la limitación del 10 por ciento aplicable a las Personas Estadounidenses a efectos de la Retención de Riesgo en la exención prevista en el artículo 20 de la Normativa estadounidense de Retención de Riesgo que se describe en este documento). -----

El Cedente ha instruido al Fondo para que no facilite un Consentimiento de Retención de Riesgo Estadounidense a cualesquiera inversores si la compra por tal inversor pudiera resultar en más de un 10 por ciento del importe en dólares (o en la divisa en la que se emitan los valores) (tal y como se determinen por valor razonable conforme al *US Generally Accepted Accounting Principles* (GAAP)) de todas las Clases de Bonos a ser vendidas o transferidas a Personas Estadounidenses a efectos de Retención de Riesgos en Fecha de Desembolso. -----

No hay garantía de que el requisito de requerir que el Cedente otorgue su consentimiento previo por escrito a que los Bonos que sean ofrecidos y vendidos por el Emisor sean

adquiridos por, o por cuenta o representación de, cualquier Persona Estadounidense a efectos de Retención de Riesgos, sea cumplido o que se lleve a cabo por tales Personas Estadounidenses a efectos de Retención de Riesgos.-----

No hay garantía de que la excepción prevista en la sección 20ª de las Normas de Retención de Riesgo Estadounidense en relación con operaciones no estadounidenses esté disponible. No hay garantía de que el incumplimiento de las Normas de Retención de Riesgo Estadounidense por parte del Cedente (independientemente de la razón de dicho cumplimiento) pueda dar lugar a acciones regulatorias que pudieran afectar negativamente a los Bonos o al valor de mercado de los Bonos. --

Si el Cedente no cumple con la normativa estadounidense de Retención de Riesgo (con independencia de la razón de no cumplir), ello puede provocar la adopción de medidas reglamentarias contra el Cedente que pueden afectar negativamente a los Bonos y a la capacidad del Cedente para cumplir con sus obligaciones con arreglo a los Documentos de la Operación. Además, un incumplimiento por el Cedente de la normativa estadounidense de Retención de Riesgo puede afectar negativamente al valor de los Bonos y a su liquidez en el mercado secundario. -----

Ni las Entidades Coordinadoras ni las Entidades Directoras, ni el Cedente, el Fondo, ni ninguna de sus entidades vinculadas hace manifestación alguna frente a ningún posible inversor o comprador de los Bonos acerca de si las operaciones que se

11/2021



describen en este Folleto cumplen como cuestión de hecho con la Normativa de Retención de Riesgo estadounidense en la Fecha de Desembolso o en cualquier momento futuro. Los inversores deberán consultar a sus propios asesores sobre la Normativa de Retención de Riesgo estadounidense. No cabe hacer predicciones acerca de los efectos precisos de dichos asuntos sobre un inversor concreto.-----

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

11.1.- Agencias de Calificación.-----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos a DBRS y Fitch.-----

Fitch ha sido inscrita y autorizada con fecha 31 de octubre de 2011 y DBRS en fecha 14 de diciembre de 2018 como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento CRA, sobre Agencias de Calificación Crediticia.-----

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

Con carácter previo al registro del Folleto, DBRS y Fitch han asignado una calificación provisional de AAA (sf) y AAA (sf) a los Bonos de la Clase A y una calificación provisional de A (high) (sf) y A+ (sf) a los Bonos de la Clase B, respectivamente.-

Si antes del desembolso de los Bonos, las Agencias de Calificación no confirmasen cualquiera de las calificaciones

provisionales asignadas como finales (salvo que sean mejoradas), se comunicará esta circunstancia inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4 de la Información Adicional del Folleto. Esta circunstancia dará lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos, de todos los contratos (salvo el Contrato de Préstamo Subordinado en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos) y la cesión de los Derechos de Crédito. -----

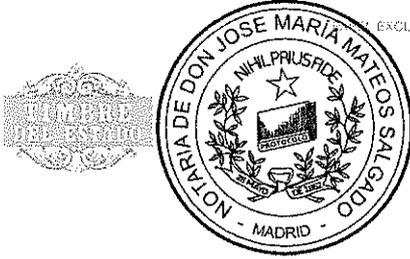
En el **Anexo VII** a esta Escritura de Constitución, se recogen las cartas de comunicación de las calificaciones provisionales por parte de las Agencias de Calificación (en adelante, las “**Cartas de Comunicación de Calificaciones Provisionales**”).-----

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

La Sociedad Gestora solicitará inmediatamente en la Fecha de Desembolso la admisión a negociación de la presente emisión en AIAF, que es un mercado secundario oficial de valores de conformidad con el artículo 43.2.d) de la Ley de Mercado de Valores.-----

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión de los Bonos en IBERCLEAR, de forma que la compensación y liquidación de los Bonos se efectúe de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a

11/2021



cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta tenga establecidas (o puedan ser aprobadas en un futuro) **IBERCLEAR**. -----

La Sociedad Gestora se compromete a que la admisión de los Bonos en AIAF finalice dentro de un plazo de treinta (30) días naturales a contar desde la Fecha de Desembolso. -----

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, confirma que conoce los requisitos y condiciones para la admisión, permanencia y exclusión de los valores en AIAF según la legislación vigente aplicable, así como los requisitos de sus órganos rectores y la Sociedad Gestora acepta cumplirlos en nombre del Fondo. -----

En caso de que la Sociedad Gestora no cumpla en el plazo de treinta (30) días naturales con la admisión a negociación de los Bonos, ésta se compromete a: (i) comunicar la información privilegiada u otra información relevante a la CNMV, según fuera aplicable; (ii) hacer el correspondiente anuncio en el *European Datawarehouse* (en adelante, “**EDW**”) a los efectos del artículo 7 del Reglamento Europeo de Titulización; y (iii) hacer el correspondiente anuncio en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, en los cuales se comunicarán las causas de dicho incumplimiento y la nueva

fecha prevista para la admisión a cotización de los Bonos, todo ello sin perjuicio de las posibles responsabilidades en las que pueda incurrir la Sociedad Gestora si el incumplimiento se debe a motivos atribuibles a esta.-----

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

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

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

Los Bonos están representados exclusivamente mediante anotaciones en cuenta, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 828/2015. Los Bonos se constituyen como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable y son al portador. La presente Escritura de Constitución surte los efectos previstos en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores.-----

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

Los Bonistas serán identificados como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por IBERCLEAR (y sus entidades participantes), domiciliada en Madrid, Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid, que se designa en este acto como entidad encargada del registro contable de los Bonos. De esta forma, la compensación y liquidación de los

11/2021



Bonos se efectuará de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o que puedan ser aprobadas en un futuro por IBERCLEAR. -----

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.-----

La denominación, el número de bonos, 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 de Constitución.-----

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, con carácter previo al inicio del Período de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará una copia de la presente Escritura de Constitución en la CNMV y enviará asimismo por correo electrónico una copia al Organismo Rector de AIAF, a efectos de su incorporación a los registros previstos en el artículo 7 de la

Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015. La Sociedad Gestora, IBERCLEAR (o entidad participante en la que delegue sus funciones) y el Organismo Rector de AIAF deberán tener en todo momento, a disposición de los Bonistas y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución. -----

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 Título I, Capítulo II de la Ley del Mercado de Valores y el Real Decreto 878/2015. -----

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

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



cuenta podrá acreditarse mediante la exhibición de certificados en los que constarán las menciones legalmente exigidas y que se expedirán a solicitud y coste del Bonista.-----

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

14.3.- Transmisión de los Bonos.-----

Los Bonos serán libremente transmisibles por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de AIAF. La titularidad de cada Bono se transmitirá por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. -----

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

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

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

15.- JUNTA DE ACREEDORES.-----

De conformidad con lo previsto en el artículo 26 de la Ley

5/2015, la Sociedad Gestora actuará con la máxima diligencia y transparencia en defensa del mejor interés de los Bonistas y Otros Acreedores. -----

Además, se constituirá la Junta de Acreedores en virtud de la presente Escritura de Constitución y subsistirá hasta la amortización total de los Bonos o la cancelación del Fondo. El reglamento de la Junta de Acreedores recoge las disposiciones relativas a la Junta de Acreedores. -----

Los términos y condiciones previstos en el reglamento de la Junta de Acreedores (en adelante, el “**Reglamento de la Junta de Acreedores**”) son los que se recogen en el **Anexo VIII** a la presente Escritura.-----

SECCIÓN V

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.-----

16.- CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS.-----

Con el fin de (i) consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos; (ii) de cubrir cualquiera de los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos Hipotecarios y los Bonos; o (iii) en general, transformar las características financieras de los Préstamos Hipotecarios y de los Bonos, así como asegurar el adecuado funcionamiento del Fondo y el cumplimiento de sus obligaciones en los términos y condiciones que la ley establezca en cada momento, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo,

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410925

suscribirá los Documentos de la Operación descritos a continuación, de conformidad con la normativa aplicable.-----

La Sociedad Gestora, 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, podrá 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 y 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 crediticia de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los Bonistas. -----

16.1.- Contrato de Préstamo Subordinado.-----

En la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo suscribirá con el Proveedor del Préstamo Subordinado un contrato conforme el cual el Proveedor del Préstamo Subordinado concederá al Fondo un préstamo (en adelante, el “**Préstamo Subordinado**”), por importe de DOCE MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL EUROS (12.150.000.-€) (el “**Contrato de Préstamo Subordinado**”). -----

El importe del Préstamo Subordinado será destinado a (i) financiar los fondos iniciales del Fondo de Reserva, y a (ii) financiar los gastos de constitución del Fondo y de emisión de los Bonos, y financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito representados por los CTHs (por la diferencia entre el precio de suscripción o adquisición de los CTHs (igual al Saldo Vivo de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios en la Fecha de Constitución) y el importe nominal de los Bonos).-----

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

Todas las cantidades debidas bajo el Contrato de Préstamo Subordinado correspondientes al principal usadas para el motivo (ii) anterior deberán ser pagadas en cada Fecha de Pago durante los primeros cinco (5) años desde la Fecha de Constitución, siempre que haya suficientes Fondos Disponibles de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en las secciones 3.4.7.2 y 3.4.7.4, respectivamente, de la Información Adicional del Folleto y en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

Todas las cantidades debidas bajo el Contrato de Préstamo Subordinado correspondientes al principal utilizado para financiar los fondos iniciales del Fondo de Reserva se amortizarán en cada Fecha de Pago en cuotas iguales a la diferencia entre el Importe Requerido del Fondo de Reserva

11/2021



GM4410924

requerido en la Fecha de Pago anterior y el Importe Requerido del Fondo de Reserva requerido en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la correspondiente Fecha de Pago, siempre que existan Fondos Disponibles suficientes, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o, cuando aplique, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2. y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. -----

El Préstamo Subordinado devengará un interés anual nominal calculado cada trimestre para cada Periodo de Devengo de Intereses, que será el dos por ciento (2,00%) anual hasta la fecha de vencimiento fijada en la Fecha de Vencimiento Legal (incluida). -----

Solo se pagarán intereses bajo el Préstamo Subordinado si el Fondo dispone de Fondos Disponibles suficientes de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o, cuando corresponda, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto, respectivamente. Los intereses se calcularán utilizando (i) el número de días de cada Periodo de Devengo de Intereses, y (ii) sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días. -----

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago se acumularán al mismo tipo que el tipo de interés nominal del Préstamo Subordinado, y se pagarán, si el Fondo dispusiera de Fondos Disponibles suficientes de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o, cuando corresponda, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describe en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto, respectivamente.-----

16.2.- Contrato de Reversión.-----

En la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Proveedor de Cuentas del Fondo suscribirán el Contrato de Reversión en virtud del cual, en la Fecha de Constitución, la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Colateral del Swap (conjuntamente, las “**Cuentas del Fondo**”) serán abiertas en los libros del Proveedor de Cuentas del Fondo (el “**Contrato de Reversión**”).-----

16.2.1.- Cuenta de Tesorería.-----

El Contrato de Reversión determinará que, entre otras cuestiones, las cantidades que el Fondo reciba por los siguientes conceptos serán depositadas en la Cuenta de Tesorería:-----

- (i) principal e intereses de los Derechos de Crédito;-----
- (ii) cualquier otra cantidad que se reciba en pago del principal o los intereses ordinarios y los intereses de demora en relación con los Derechos de Crédito;-----
- (iii) las cantidades que, en su caso, pudieran pagarse al

11/2021



Fondo en virtud del Contrato de Swap (distintos de los importes recibidos en concepto de colateral y depositados en la Cuenta de Colateral del Swap que se aplicarán de conformidad con el Contrato de Swap), si los hubiera; -----

(iv) las cantidades que en cada momento compongan el Fondo de Reserva descrito en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.2.2 de la Información Adicional del Folleto; y-----

(v) cualquier comisión por la amortización anticipada, total o parcial, pago anticipado parcial o por la compensación por tipos de interés fijos establecidas en la Estipulación 6 de la presente Escritura de Constitución y en la sección 3.3.2.2 de la Información Adicional del Folleto. -----

Todos los cobros y pagos (no regulados expresamente bajo ninguna de las otras Cuentas del Fondo) realizados durante toda la vida del Fondo se centralizarán en la Cuenta de Tesorería. -----

En la Fecha de Desembolso, y hasta que se produzca un cambio en la remuneración de las Cuentas del Fondo, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Reinversión, las cantidades depositadas en las Cuentas del Fondo no devengarán, en principio, ningún interés, mientras Banco Santander actúe como Proveedor de Cuentas del Fondo. No obstante, en caso de sustitución de Banco Santander como Proveedor de Cuentas del Fondo, las Cuentas del Fondo podrían

devengar intereses. -----

Los excedentes temporales de liquidez de la Cuenta de Tesorería podrán reinvertirse en Inversiones Elegibles, de conformidad con los criterios de las Agencias de Calificación y de conformidad con las disposiciones establecidas en el Contrato de Reinversión. -----

16.2.2.- Cuenta de Colateral del Swap. -----

La Cuenta de Colateral del Swap será la cuenta en la que se abonará cualquier colateral en efectivo que la Contrapartida del Swap deba depositar en virtud del Contrato de Swap, tal y como se describe en la Estipulación 16.5 de la Escritura de Constitución, en el Contrato de Swap y en la sección 3.4.8.1 de la Información Adicional del Folleto. -----

En caso de que la Contrapartida del Swap transfiera cualquier apoyo crediticio elegible (*eligible credit support*) al Fondo en relación con el Contrato de Swap, el Fondo mantendrá dicho apoyo crediticio elegible en la Cuenta de Colateral del Swap, que estará separada de la Cuenta de Tesorería y del flujo de caja general del Fondo. -----

El dinero en efectivo que se encuentre en el haber de la Cuenta de Colateral del Swap (incluidos los intereses) no tendrá la consideración de Fondos Disponibles para que el Fondo pueda realizar pagos de acuerdo con el correspondiente Orden de Prelación de Pagos. -----

El apoyo crediticio elegible garantizará únicamente las obligaciones de pago de la Contrapartida del Swap al Fondo

11/2021



debidas en virtud del Contrato de Swap en caso de terminación del Contrato de Swap. Los importes de la Cuenta de Colateral del Swap se aplicarán al cumplimiento de las obligaciones de la Contrapartida del Swap con el Fondo en caso de terminación del Contrato de Swap. El exceso de colateral del swap no estará a disposición de los acreedores ordinarios del Fondo y se devolverá a la Contrapartida del Swap al margen del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.-----

En el caso de que el Proveedor de Cuentas del Fondo para la Cuenta de Colateral del Swap incumpla con sus obligaciones en virtud del Contrato de Reversión y, debido a dicho incumplimiento, el Fondo no pueda aplicar inmediatamente los importes de colateral mantenidos en dicha cuenta a cualquier pago adeudado a la Contrapartida del Swap, el importe a pagar por el Fondo a la Contrapartida del Swap se pagará según el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o, en su caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describen en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto.-----

16.2.3.- Consideraciones especiales sobre la operativa en la Fecha de Desembolso.-----

En la Fecha de Desembolso:-----



(a) se abonará en la Cuenta de Agencia de Pagos el importe del precio de suscripción de los Bonos y se debitará la Cuenta de Agencia de Pagos para pagar el precio de suscripción o adquisición de los CTHs que representan los Derechos de Créditos cedidos por el Cedente; y-----

(b) se abonará en la Cuenta de Tesorería el importe del Préstamo Subordinado y se debitará para pagar los gastos de constitución del Fondo y la emisión de los Bonos y para financiar el importe inicial del Fondo de Reserva. -----

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

16.3.- Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción. -

En la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribirá un Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción con el Cedente, BNP PARIBAS y Banco Santander. -----

De conformidad con el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción las Entidades Colocadoras procurarán solidariamente, como obligación de medios (“*best efforts*”) y con sujeción a la satisfacción de determinadas condiciones suspensivas, la suscripción y la colocación de los Bonos de la Clase A durante el Periodo de Suscripción entre inversores cualificados a los efectos del artículo 39 del Real Decreto 1310/2005. No se recoge compromiso alguno de suscripción por parte de las Entidades Colocadoras en el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción. -----

11/2021



GM4410921

El Cedente suscribirá: -----
(a) los Bonos de la Clase B; -----
(b) los Bonos de la Clase C; y -----
si procede, suscribirá los Bonos de la Clase A no colocados
entre inversores cualificados por las Entidades Colocadoras. -----

Las obligaciones de cada una de las Entidades Colocadoras
en el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción están
sujetas al cumplimiento de varias condiciones suspensivas, entre
otras, la recepción por cada una de las Entidades Directoras y las
Entidades Colocadoras de una confirmación de la Sociedad
Gestora antes del comienzo del Periodo de Suscripción de que no
se ha producido un Cambio Material Adverso (tal y como este
término se define a continuación) respecto de sí mismo o del
Fondo. -----

Las Entidades Colocadoras pueden notificar a la Sociedad
Gestora, en cualquier momento antes del desembolso de los
Bonos, la terminación del Contrato de Dirección, Colocación y
Suscripción cuando se produzca uno de los siguientes
acontecimientos: -----

(i) Incumplimiento de obligaciones: cualquier Parte (distinta
de las Entidades Colocadoras) incumpla cualquiera de sus
obligaciones establecidas en el Contrato de Dirección,
Colocación y Suscripción. En particular, en el caso de que: (i) el
Cedente opte por no suscribir, o, de otra manera, no pudiese

suscribir los Bonos de la Clase B y los Bonos de la Clase C al final del Periodo de Suscripción; o (ii) el Cedente decida no suscribir, o de otra manera no pudiese suscribir los Bonos de la Clase A que las Entidades Colocadoras no hubieran conseguido que se suscriban al final del límite temporal correspondiente; -----

(ii) Fuerza mayor: desde la fecha del Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción ha habido, en la opinión razonable de las Entidades Colocadoras tras consulta con el Cedente y la Sociedad Gestora, una circunstancia que no pudiera estar prevista o, incluso si estuviera prevista, fuera inevitable, haciendo imposible la consecución de la suscripción y el desembolso de los Bonos o el éxito de la colocación de los Bonos de conformidad con el artículo 1.105 del Código Civil (*fuerza mayor*); y -----

(iii) Cambio Material Adverso: que haya habido, bajo el criterio de las Entidades Colocadoras, un Cambio Material Adverso, si bien el subpárrafo (i) de la definición de Cambio Material Adverso será solo aplicable con respecto al Cedente. ----

“Cambio Material Adverso” significa, cualquier cambio o evento adverso en el que (i) la condición (financiera u otra), negocio, ingreso, resultados de operaciones o asuntos generales; o (ii) las condiciones financieras, políticas o económicas, nacionales o internacionales o cambio de tipos de intercambio de divisas, o controles de cambio desde la Fecha de Constitución, que sea probable que perjudique materialmente el éxito de la oferta y distribución de los Bonos o la negociación de los Bonos

11/2021



en mercados secundarios o que, de otra forma fueran significativos en el contexto de la emisión de Bonos.-----

Los términos fundamentales del Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción se describen en el Folleto. -----

16.4.- Contrato de Agencia de Pagos.-----

En la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribirá un contrato de agencia de pagos con BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España (“**BP2S**”), en virtud del cual se designa a BP2S como Agente de Pagos para realizar el pago de principal e intereses de los Bonos (el “**Contrato de Agencia de Pagos**”). -----

Entre las obligaciones asumidas por BP2s en su condición de Agente de Pagos se incluyen las siguientes: -----

16.4.1.- Desembolso de la Emisión.-----

Las Entidades Colocadoras deberán pagar al Agente de Pagos, en nombre del Fondo, antes de las 15.00 CET de la Fecha de Desembolso y con fecha valor del mismo día, el precio de suscripción de los Bonos de la Clase A, de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción, mediante su ingreso en la Cuenta de Agencia de Pagos.-----

16.4.2.- Pagos a cargo del Fondo.-----

En cada Fecha de Pago, el Agente de Pagos efectuará el pago de intereses y el reembolso del principal de los Bonos de conformidad con las instrucciones apropiadas recibidas de la

Sociedad Gestora y siguiendo el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o, en su caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación que se describen en la Estipulación 20.1 de la presente Escritura de Constitución y en los apartados 3.4.7.2 y 3.4.7.4 de la Información Adicional del Folleto. -----

Las instrucciones de la Sociedad Gestora al Agente de Pagos deberán ser recibidas por este tres (3) Días Hábiles antes de la fecha en que el Agente de Pagos deba efectuar el pago correspondiente. -----

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de IBERCLEAR (que pagará a las correspondientes participantes), en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos vigentes de IBERCLEAR para dicho servicio y siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora. -----

Un (1) Día Hábil antes de cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora transferirá de la Cuenta de Tesorería a la Cuenta de Agencia de Pagos los fondos suficientes para realizar el correspondiente pago de los intereses y el repago del principal de los Bonos. -----

Si no hubiera Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Agencia de Pagos en una Fecha de Pago, el Agente de Pagos notificará inmediatamente esta circunstancia a la Sociedad Gestora para que ésta adopte las medidas oportunas. El Agente de Pagos no realizará ningún pago hasta que reciba nuevas instrucciones de la Sociedad Gestora y tras haber confirmado que existen fondos suficientes para cumplir las instrucciones de la

11/2021



Sociedad Gestora. -----

El Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora por correo electrónico, antes de las 12.00 horas CET de dos (2) Días Hábiles anteriores a la Fecha de Pago (excepto para el Primer Periodo de Devengo de Intereses, que se comunicará en la Fecha de Constitución) el (i) Tipo de Interés de Referencia; y (ii) el Tipo de Interés Limitado, incluyendo la documentación justificativa de dichos cálculos. -----

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

16.5.- Contrato de Swap. -----

16.5.1.- General.-----

En o sobre la Fecha de Constitución, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, deberá suscribir un Contrato de Swap, en la forma de un “*International Swaps and Derivatives Association (ISDA) 1992 Master Agreement*”, junto al “*Schedule*” correspondiente, el “*Credit Support Annex*” y las confirmaciones a continuación, destinado a cubrir el potencial riesgo del Fondo en relación con su exposición al tipo de interés variable de los Bonos. -----

El Contrato de Swap está estructurado de manera que, en cada Fecha de Pago: -----

- (a) el Fondo ha acordado pagar a la Contrapartida del Swap un importe igual a un tipo de interés fijo del 0,041%: -----

(i) multiplicado por el Importe Nocional del Swap en cada momento (tal y como se define a continuación);-----

(ii) dividido por la cuenta fraccionaria de 360; y -----

(iii) multiplicado por el número de días del Periodo de Devengo de Intereses correspondiente. Tal importe será calculado por el Agente de Cálculo del Contrato de Swap en cada Periodo de Devengo de Intereses.-----

(b) la Contrapartida del Swap ha acordado pagar al Fondo un importe igual a un tipo variable del EURIBOR 3M: -----

(i) multiplicado por el Importe Nocional del Swap en cada momento (tal y como se define a continuación);-----

(ii) dividido por la cuenta fraccionaria de 360; y -----

(iii) multiplicado por el número de días del Periodo de Devengo de Intereses correspondiente. Tal importe será calculado por el Agente de Cálculo del Contrato de Swap en cada Periodo de Devengo de Intereses.-----

(iv) si el EURIBOR 3M está por debajo de cero (0), no se aplicará ninguna limitación a la baja (*floor*). -----

Los pagos en virtud del Contrato de Swap se realizarán por su importe neto, de conformidad con los términos del Contrato de Swap. Los pagos efectuados por la Contrapartida del Swap al Fondo en virtud del Contrato de Swap se abonarán en la Cuenta de Tesorería. -----

La Contrapartida del Swap estará obligada a realizar los pagos al amparo del Contrato de Swap sin ningún tipo de retención o deducción de impuestos salvo los requeridos

11/2021



legalmente. Si la Contrapartida del Swap es requerida por una disposición legal a efectuar una retención o deducción de impuestos, el importe del pago adeudado al Fondo se incrementará hasta una cantidad que (después de efectuar cualquier retención o deducción de impuestos) deje un importe igual al pago que se habría debido si no se hubiera exigido ninguna retención o deducción de impuestos.-----

A estos efectos, el “**Importe Nocial del Swap**” será, a partir de la Primera Fecha de Pago, igual a:-----

(i) el Saldo Vivo agregado previsto de los Derechos de Crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios a Tipo Fijo y Mixto en cada Fecha de Pago de acuerdo con una tabla predeterminada y fija anexada al Contrato de Swap correspondiente a un calendario de amortización teórico de los Préstamos Hipotecarios a Tipo Fijo y Mixto (éstos últimos mientras se encuentren en periodo de tipo de interés fijo) calculados desde la Fecha de Desembolso bajo las siguientes hipótesis:-----

(i) 5,00% CPR (*Constant Prepayment Rate*),-----

(ii) 0,00% CDR (*Constant Default Rate*),-----

(iii) Se ejerce la Opción de Compra por Clean-Up Call.-----

16.5.2.- Colateral.-----

El Contrato de Swap contendrá disposiciones que exijan alguna medida correctora si se produce un Supuesto de

Downgrade de Contrapartida del Swap en relación con la Contrapartida del Swap (o, en su caso, de su garante). Entre estas disposiciones se entenderá que la Contrapartida del Swap deberá presentar colateral; y/o transferir el Contrato de Swap a otra entidad (o, en su caso, a su garante); y/o procurar que un garante que cumpla la calificación crediticia aplicable garantice sus obligaciones con arreglo al Contrato de Swap.-----

Cuando la Contrapartida del Swap otorgue colateral de conformidad con lo dispuesto en el Contrato de Swap (incluyendo el correspondiente Anexo de Apoyo Crediticio), dicho colateral o participación en el mismo no formará parte de los Fondos Disponibles. -----

La Contrapartida del Swap solo podrá constituir colateral en efectivo con arreglo al Anexo de Apoyo Crediticio al Contrato de Swap y dichos importes de colateral en efectivo se abonarán a la Cuenta de Colateral del Swap. Si la Contrapartida del Swap no cumple sus obligaciones de pago con arreglo al Contrato de Swap, circunstancia que dará lugar a un supuesto de incumplimiento, ante la extinción y cierre del Contrato de Swap, se entenderá que cualquier importe de colateral que no sea devuelto a la Contrapartida del Swap con arreglo al Contrato de Swap podrá ser utilizado por el Fondo para concertar un Contrato de Swap de sustitución o para efectuar pagos de los Bonos, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos que corresponda. Todo exceso de colateral no estará a disposición de los acreedores ordinarios del Fondo y se devolverá a la



Contrapartida del Swap al margen del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.-----

16.5.3. Duración y resolución.-----

El Contrato de Swap se mantendrá en vigor hasta la Fecha de Incremento del Margen, salvo que sea resuelto anteriormente por una de sus partes de acuerdo con los términos del Contrato de Swap. -----

El Contrato de Swap puede ser cancelado en su totalidad si el Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción fuera íntegramente resuelto de acuerdo con los términos de la Estipulación 16.3 de la Escritura de Constitución y de la sección 4.2.3 de la Nota de Valores, o si las calificaciones provisionales de los Bonos Calificados no son confirmados como finales (o fueran superiores) por las Agencias de Calificación en o con anterioridad a la Fecha de Desembolso.-----

En el supuesto de que el Contrato de Swap se resuelva por cualquiera de las partes, el importe determinado de conformidad con la sección 6(e) del ISDA Master Agreement del Contrato de Swap podrá ser adeudado al Fondo o a la Contrapartida del Swap. -----

16.5.4.- Agente de Cálculo del Swap de Tipo de Interés. -

La Contrapartida del Swap actuará como Agente de Cálculo del Swap en el Contrato de Swap. -----

16.5.5.- Crédito Fiscal. -----

Cualquier Crédito Fiscal debido a la Contrapartida del Swap en virtud del Contrato de Swap no estará a disposición de los acreedores ordinarios del Fondo y se devolverá a la Contrapartida del Swap al margen del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda.-----

A estos efectos, “**Crédito Fiscal**” significa cualquier cantidad adicional pagada por una parte en virtud del Contrato de Swap que dé derecho a la Contrapartida del Swap a recibir, retener o utilizar un crédito contra, o una exención o remisión de impuestos en relación con, o a recibir cualquier reembolso de, cualquier cantidad deducida o retenida con respecto a la misma de cualquier autoridad fiscal.-----

16.5.6.- Resolución anticipada. -----

El Contrato de Swap podrá ser resuelto anticipadamente en su totalidad de acuerdo con sus propios términos, con independencia de que los Bonos de Clase A se hayan pagado íntegramente o no antes de dicha resolución, si se hubiera producido una serie de acontecimientos (entre ellos, a título meramente enunciativo):-----

(i) ciertos supuestos de quiebra, insolvencia, concurso o reorganización de la Contrapartida del Swap o de Liquidación Anticipada del Fondo;-----

(ii) incumplimiento por parte del Fondo o de la Contrapartida del Swap de su obligación de efectuar cualquier



pago con arreglo al Contrato de Swap;-----

(iii) cambios en la legislación que den lugar a una ilicitud; --

(iv) modificación de las principales condiciones de la Escritura de Constitución sin el previo consentimiento por escrito de la Contrapartida del Swap si afectan al importe, periodo o prioridad de cualesquiera pagos a realizar por la Contrapartida del Swap al Fondo; y -----

(v) si se produce un Evento de Descenso en la Calificación de la Contrapartida del Swap que no se subsane dentro del plazo previsto en el Contrato de Swap.-----

En caso de terminación anticipada del Fondo antes de la Fecha de Incremento del Margen, se deberá efectuar un pago por terminación anticipada al Fondo o a la Contrapartida del Swap, dependiendo de las condiciones del mercado en el momento de la terminación. El importe de cualquier pago por terminación anticipada se determinará por el método descrito en el Contrato de Swap y podría ser sustancial si los tipos de mercado u otras condiciones han cambiado sustancialmente. Cualquier pago por terminación anticipada que deba efectuar el Fondo será pagadero de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos aplicable. ---

16.5.7.- Ingreso de Sustitución del Swap. -----

Cualquier Ingreso de Sustitución del Swap recibido por el Fondo de una Contrapartida del Swap de reemplazo, se remitirá directamente a la Cuenta de Colateral del Swap y se aplicará al

pago de cualquier Importe por Terminación Anticipada del Swap a la Contrapartida del Swap existente bajo el Contrato de Swap existente, al margen del Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda. Si los Ingresos de Sustitución del Swap son insuficientes para pagar el Importe por Terminación Anticipada del Swap debido a la Contrapartida del Swap existente, cualquier déficit se pagará de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según corresponda. Si los Ingresos de Sustitución del Swap superan el Importe por Terminación Anticipada del Swap debido a la Contrapartida del Swap existente, cualquier exceso se tratará como parte de los Fondos Disponibles o de los Fondos Disponibles para la Liquidación, según corresponda. -----

El Fondo procurará, pero no garantiza, encontrar una Contrapartida de Swap sustituta ante la resolución anticipada del Contrato de Swap.-----

16.5.8.- Ley aplicable. -----

El Contrato de Swap, incluidas las obligaciones extracontractuales derivadas o relacionadas con el mismo, se rigen y se interpretarán de acuerdo con derecho inglés.-----

SECCIÓN VI

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. -----

17.- GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. --

17.1.- Actuaciones de la Sociedad Gestora. -----

La administración y representación legal del Fondo

11/2021



GM4410915

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 el artículo 26 de la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, así como los términos del Folleto y la presente Escritura de Constitución. -----

La Sociedad Gestora es también responsable de la representación y defensa de los intereses de los Bonistas y de los Otros Acreedores. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los Bonistas y de los Otros Acreedores, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. -----

Las obligaciones y 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 Información Adicional del Folleto, las siguientes: -----

(i) abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Colateral del Swap, inicialmente con el Proveedor de Cuentas del Fondo, y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositen en la Cuenta de Tesorería, con arreglo a las condiciones indicadas en el Folleto; -----

(ii) abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Agencia de Pagos, y garantizar que se transfieren los importes suficientes de

la Cuenta de Tesorería a la Cuenta de Agencia de Pagos para realizar los pagos correspondientes en cada Fecha de Pago; -----

(iii) ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Derechos de Crédito 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; -----

(iv) llevar a cabo la administración financiera de los Derechos de Crédito 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 anterior y en el apartado 3.7.1 de la Información Adicional del Folleto;-----

(v) comprobar que el importe de los cobros que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con los términos y condiciones de cada Derecho de Crédito y con las condiciones de los distintos contratos; -----

(vi) validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos Hipotecarios, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, amortizaciones 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 el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación o el

11/2021



GM4410914

Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según sea aplicable, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas de activo y de pasivo y las instrucciones de pago que correspondan, 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 de activo y de pasivo, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses correspondan a los Bonos; -----

(ix) cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en la Información Adicional del Folleto, en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Reinversión, como se define en las secciones 3.4.4.1 y 3.4.5.1 de la Información Adicional del Folleto; -----

(x) seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagos, 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 concurren circunstancias que así lo requieran; -----

(xi) llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la

rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo; -

(xii) facilitar a los Bonistas, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto;-----

(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 crediticia de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los Bonistas; -----

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

(xv) elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto, o le sean requeridos por la CNMV u otras autoridades competentes, 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 con lo previsto en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto; -----

(xvii) no llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación crediticia de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación crediticia de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;-----

(xviii) gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo; y -----

(xix) pago de los Gastos Ordinarios y Gastos Extraordinarios (tal y como estos términos se definen a continuación) en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo. -----

17.2.- Gastos del Fondo. -----

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo, siendo reembolsado según el orden de prelación de pagos previsto en la Estipulación 20 de la presente Escritura de Constitución, todos los gastos derivados de su gestión y representación. -----

17.2.1.- Gastos Ordinarios. -----

La siguiente lista no es exhaustiva, y se considerarán gastos

ordinarios del Fondo (en adelante, los “**Gastos Ordinarios**”) los siguientes: -----

(a) gastos derivados de verificaciones administrativas, inscripciones y autorizaciones administrativas obligatorias, gastos de admisión y las comisiones recurrentes a pagar a INTEx y Bloomberg, si la hubiera; -----

(b) gastos relativos al mantenimiento de los registros contables de los Bonos y su colocación en mercados secundarios organizados;-----

(c) gastos relativos a la administración del Fondo (comisiones de la Sociedad gestora); -----

(d) gastos relativos a la amortización de los Bonos (comisiones del Agente de Pagos); -----

(e) gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; -----

(f) gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos con Calificación; -----

(g) gastos relativos a las notificaciones que deben realizarse a los Bonistas de conformidad con lo previsto en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución; -----

(h) gastos, cuando sea aplicable, derivados del mantenimiento de la Cuenta de Tesorería; y-----

(i) en general, cualesquiera otros gastos en los que incurra la Sociedad Gestora y que se deriven de su trabajo de representación y gestión del Fondo. -----

17.2.2.- Gastos Extraordinarios. -----



La siguiente lista no es exhaustiva, y se considerarán gastos extraordinarios del Fondo (en adelante, los “**Gastos Extraordinarios**”) los siguientes: -----

(a) si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la preparación y formalización de cualquier modificación de la Escritura de Constitución y/o de los Documentos de la Operación, así como de la preparación y formalización de cualquier contrato adicional;-----

(b) gastos extraordinarios de las asesorías legales y de auditoría; -----

(c) todos los gastos que puedan derivarse de la venta de los Derechos de Crédito y los activos restantes del Fondo en el momento de su liquidación; -----

(d) todos los gastos relacionados con la convocatoria de una Junta de Acreedores;-----

(e) los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos Hipotecarios y los gastos derivados de acciones de recobro;-----

(f) notificación a los Deudores y, cuando sea necesario, a los garantes y las compañías de seguro, reguladas en la Estipulación 6.4 de la Presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.7.1.13 de la Información Adicional del Folleto; -----

(g) en caso de que se destituya al Proveedor de Cuentas del Fondo por decisión de la Sociedad Gestora, cualquier coste

derivado de dicha sustitución, incluida cualquier comisión que deba pagarse al Proveedor de Cuentas del Fondo sustituto, siempre que se sustituya el Contrato de Reinversión y los términos de dicho contrato sustitutivo prevean el pago de cualquier comisión; y -----

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

17.3.- Ejercicios contables y depósito de cuentas del Fondo. -----

El ejercicio financiero del Fondo coincidirá con el ejercicio natural. No obstante, como excepción, el primer ejercicio financiero comenzará en la Fecha de Constitución y finalizará el 31 de diciembre de 2022, y el último ejercicio financiero del Fondo expirará en la fecha en que esté prevista la cancelación del Fondo. -----

Durante toda la vigencia del Fondo, los estados financieros anuales del Fondo estarán sujetos a la verificación y revisión anual de su auditor. El informe anual del Fondo que se recogen en el artículo 35 de la Ley 5/2015 de 27 de abril de fomento de la financiación empresarial se presentarán ante la CNMV en el plazo de cuatro (4) meses desde la fecha de cierre del ejercicio financiero del Fondo (es decir, antes del 30 de abril de cada año).

Asimismo, de conformidad con el artículo 35 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá presentar los estados financieros trimestrales del Fondo a la CNMV dentro de los dos

11/2021



(2) meses siguientes al cierre de cada trimestre. -----

Los estados financieros del Fondo y el correspondiente informe de auditores no se depositarán en el Registro Mercantil. -

17.4.- Auditoría de cuentas del Fondo. -----

Los ingresos y gastos del Fondo se presentarán de conformidad con los principios de contabilidad vigentes con arreglo a la Circular 2/2016 o con la normativa aplicable en cada momento determinado. -----

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 6 de diciembre de 2021, designó por un periodo inicial de tres (3) años como Auditor de Cuentas del Fondo, a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L. (en adelante, "PwC"), con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana, 259 B, con N.I.F. número **B-79031290**, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Libro 8.054, Hoja M-87,250, Folio 75, Entrada 1.-----

18.- NOTIFICACIONES. -----

La Sociedad Gestora se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación: -----

18.1.- Notificaciones ordinarias periódicas. -----

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir, con la mayor

diligencia posible o en los plazos que se determinan, la información descrita a continuación y de cuanta información adicional le sea razonablemente requerida. -----

18.1.1.- Información relativa a los Bonos.-----

Mientras haya Bonos en circulación, con una antelación mínima de dos (2) Días Hábiles a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora procederá a comunicar a los Bonistas lo siguiente: -----

(a) El Tipo de Interés Nominal resultante de los Bonos para el siguiente Periodo de Devengo de Intereses; -----

(b) Los intereses resultantes de los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso; -----

(c) la amortización del principal de los Bonos para el Periodo de Devengo de Intereses en curso; -----

(d) Las tasas medias de amortización anticipada de los Derechos de Crédito, a la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en cuestión; -----

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

(f) El Saldo de Principal Vivo de cada Clase de los Bonos (después de la amortización a realizar en cada Fecha de Pago), y el porcentaje que dicho Saldo de Principal Vivo representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono; -----

(g) Los importes pendientes con respecto a los pagos vencidos del principal/intereses de los Bonos; y-----

11/2021



(h) Un modelo de flujo de caja que establezca la tesorería de la operación asumiendo cero pérdidas. -----

Las notificaciones se presentarán también a CNMV, IBERCLEAR y AIAF, al menos dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago. -----

18.1.2.- Información. -----

En relación con los Derechos de Crédito, tras una Fecha de Pago, la siguiente información será publicada en la página web de la Sociedad Gestora: (i) Saldo Vivo de los Derechos de Crédito; (ii) Intereses y principal de las cuotas en mora; y (iii) Saldo Vivo de los Derechos de Crédito Fallidos. -----

En relación con la situación económica y financiera del Fondo: -----

(i) Informe sobre el origen y la posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación del Fondo. -----

18.1.3.- Informes. -----

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV los siguientes informes: -----

(i) El informe anual a que se hace referencia en el artículo 35.1 de la Ley 5/2015 incluyendo, entre otras cosas, las cuentas anuales (balance, cuenta de resultados, flujos de caja y estado de ingresos y gastos reconocidos, informe anual e informe de gestión) y el informe de auditoría, dentro de los cuatro (4) meses

siguientes al cierre del ejercicio del Fondo que coincidirá con el año natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año).-----

(ii) Los informes trimestrales a que se refiere el artículo 35.3 de la Ley 5/2015, que contienen las declaraciones financieras trimestrales del Fondo dentro de los dos (2) meses siguientes al cierre de cada trimestre. -----

18.2.- Información relativa al Reglamento Europeo de Titulización.-----

De conformidad con las obligaciones previstas en el artículo 7 (2) del Reglamento Europeo de Titulización, la entidad originadora y el vehículo especializado de titulización (en adelante, “SSPE”) designarán, de entre ellas, una entidad para que presente la información contenida en los puntos (a), (b), (d), (e), (f) y (g) del artículo 7(1) a un registro de operaciones de titulización según el Reglamento Europeo de Titulización. Los requisitos de divulgación del artículo 7 del Reglamento Europeo de Titulización son de aplicación con respecto a los Bonos. -----

Los Reglamentos Técnicos de Desarrollo Regulatorio establecen la información y los detalles que deben poner a disposición el originador, el patrocinador y el SSPE de una titulización y los Reglamentos Técnicos de Desarrollo de Implementación establecen el formato y las plantillas normalizadas para poner a disposición la información y los detalles de una titulización. -----

Artículo 7 de conformidad con el artículo 22.5 del Reglamento Europeo de Titulización. -----

11/2021



La Entidad Informadora, directamente o por delegación en cualquier otro agente en su nombre, deberá: -----

(i) tras la Fecha de Constitución:-----

(a) publicar un informe trimestral de inversores respecto de cada Periodo de Devengo de Intereses, tal y como lo exige el artículo 7(1)(e) del Reglamento Europeo de Titulización, los Reglamentos Técnicos de Desarrollo Regulatorio y los Reglamentos Técnicos de Desarrollo de Implementación, a más tardar en el plazo de un (1) mes desde la Fecha de Pago correspondiente; y-----

(b) publicar trimestralmente cierta información, préstamo por préstamo, en relación con los Derechos de Crédito respecto de cada Periodo de Devengo de Intereses, según lo previsto y de acuerdo con el artículo 7(1)(a) del Reglamento Europeo de Titulización, los Reglamentos Técnicos de Desarrollo Regulatorio y los Reglamentos Técnicos de Desarrollo de Implementación, a más tardar en el plazo de un (1) mes desde la Fecha de Pago correspondiente y simultáneamente con el informe trimestral de inversores;-----

(ii) publicar, de conformidad con el artículo 7(1)(f) del Reglamento Europeo de Titulización, sin demora, cualquier información privilegiada que se haya hecho pública de conformidad con el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el abuso de

mercado;-----

(iii) publicar sin demora cualquier acontecimiento significativo, incluyendo cualquier acontecimiento significativo de los descritos en el artículo 7(1)(g) del Reglamento Europeo de Titulización; y -----

(iv) poner a disposición, de conformidad con el artículo 7(1)(b) y el artículo 22.5 del Reglamento Europeo de Titulización, en todo caso dentro de los quince (15) días naturales desde la Fecha de Constitución, copias de los Documentos de la Operación correspondientes y del Folleto.-----

La Entidad Informadora, directamente por delegación en cualquier otro agente en su nombre, publicará o pondrá a disposición los informes y la información a que se hace referencia anteriormente, según lo previsto en el artículo 7 y el artículo 22 del Reglamento Europeo de Titulización, mediante el EDW. -----

El Cedente será responsable del cumplimiento del artículo 7, de conformidad con el artículo 22.5 del Reglamento Europeo de Titulización, y ha sido designado como “Entidad Informadora” a los efectos del artículo 7.2 del Reglamento Europeo de Titulización.-----

La Entidad Informadora (o cualquier agente en su nombre) pondrá la información antedicha a disposición de los Bonistas, de las autoridades competentes a que se hace referencia en el artículo 29 del Reglamento Europeo de Titulización y, a su requerimiento, de los potenciales inversores en los Bonos.

11/2021



Adicionalmente, la Entidad Informadora se compromete a proporcionar información y a cumplir con las solicitudes de confirmación del EDW, tal y como exige el Reglamento Delegado (UE) 2020/1229 de la Comisión de 29 de noviembre de 2019, incluyendo cualesquiera directrices y políticas pertinentes relacionadas con la aplicación del mismo.-----

Los informes trimestrales de inversores incluirán, de conformidad con el artículo 7(1), subapartado (e)(iii) del Reglamento Europeo de Titulización, información sobre la retención de riesgos, incluyendo la información sobre cuál de las modalidades previstas en el artículo 6(3) se ha aplicado, de conformidad con el artículo 6 del Reglamento Europeo de Titulización.-----

Artículo 22 del Reglamento Europeo de Titulización.-----

Además, de conformidad con el artículo 22 del Reglamento Europeo de Titulización, el Cedente, como originador, (o cualquier agente en su nombre) pondrá a disposición (o ha puesto a disposición en <https://uci.com/> y/o el EDW) de los potenciales inversores, antes de fijar los precios, la siguiente información: ---

(i) datos de fallidos e impagados, para exposiciones sustancialmente similares a las que se titulizan, y el origen de dichos datos y el fundamento para considerarlos similares, que cubran un periodo no inferior a cinco (5) años.-----

(ii) un modelo de flujos de caja pasivos, elaborado y

publicado por INTEX y/o Bloomberg, que represente con precisión la relación contractual entre los Derechos de Crédito y los pagos que se produzcan entre el Cedente, el Fondo y los Bonistas (y, tras haber fijado los precios, pondrá dicho modelo a disposición de los Bonistas de manera constante y de los potenciales inversores, previa solicitud);-----

(iii) Previa solicitud, la información préstamo por préstamo (incluyendo, entre otras, la información, si estuviese disponible, relacionada con el impacto medioambiental de los activos) exigida en el apartado a) del primer subpárrafo del artículo 7(1) del Reglamento Europeo de Titulización; y -----

(iv) Los borradores de los Documentos de la Operación y de la Notificación STS. -----

La Notificación STS final se pondrá a disposición de los Bonistas en la Fecha de Constitución o en la Fecha de Desembolso, y de las autoridades competentes a las que se refiere el artículo 29 del Reglamento Europeo de Titulización y, previa solicitud, de los potenciales inversores. -----

El Cedente puede también renunciar a su nombramiento como Entidad Informadora, notificándolo previamente a la Sociedad Gestora. No obstante lo anterior, dicha renuncia no tendrá efectos hasta que se haya designado a una nueva entidad para sustituirla de conformidad con el artículo 7.2 del Reglamento Europeo de Titulización. -----

Cualquier incumplimiento por el Cedente de tales obligaciones puede causar que la operación no cumpla con el

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410907

Reglamento Europeo de Titulización. -----

El incumplimiento de las obligaciones de transparencia con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Titulización puede dar lugar a la imposición de sanciones pecuniarias al Fondo (o, en su caso, a la Sociedad Gestora) o al Cedente (en calidad de entidad originadora) con arreglo al artículo 32 del Reglamento de Titulización, sin perjuicio del efecto potencial sobre el estatus STS de esta operación. -----

Si un regulador determina que la operación no ha cumplido o ha dejado de cumplir con las obligaciones de información, es posible que el regulador exija a los inversores que reserven capital adicional de su inversión en los Bonos o tomen otras medidas correctivas respecto de su inversión en los Bonos. El Fondo (o eventualmente, la Sociedad Gestora) y/o el Cedente (como entidad originadora) pueden verse sujetos a sanciones administrativas en caso de negligencia o infracción intencionada de los requisitos de información, lo que incluye sanciones pecuniarias. -----

Si el Fondo (o, en su caso, la Sociedad Gestora) son objeto de tales sanciones pecuniarias, ello puede afectar negativamente a la capacidad del Fondo de cumplir sus obligaciones con arreglo a los Bonos y cualquier tipo de sanciones pecuniarias que se impongan al Cedente (como originadora) pueden afectar gravemente a la capacidad del Cedente para cumplir sus

obligaciones con arreglo a Documentos de la Operación y puede tener un efecto negativo sobre el precio y la liquidez de los Bonos en el mercado secundario. -----

Todo posible inversor está obligado a evaluar y determinar independientemente la suficiencia de la información descrita anteriormente a los efectos de cumplir con artículo 5 del Reglamento Europeo de Titularización y ni el Cedente (en su calidad de Entidad Informadora), ni la Sociedad Gestora (en nombre del Fondo), ni las Entidades Directoras o las Entidades Colocadoras, realizan manifestación alguna de que la información descrita anteriormente es suficiente en todas las circunstancias para tales fines. -----

18.3.- Notificaciones extraordinarias.-----

De conformidad con el artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata a la CNMV y a sus acreedores, cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desarrollo del Fondo. Se considerarán hechos específicamente relevantes para el Fondo aquellos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Derechos de Crédito.-----

En particular, se considerará hecho relevante cualquier modificación significativa en el activo o pasivo del Fondo, cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, en su caso, del acuerdo de constitución del Fondo o cualquier decisión que se pueda tomar relativa a la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera

11/2021



de las causas previstas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución. En este último caso, la Sociedad Gestora deberá también presentar a la CNMV el acta notarial que acredite la disolución del Fondo y el consiguiente proceso de liquidación descrito en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro. -

La Sociedad Gestora notificará cualquier modificación de la Escritura de Constitución a las Agencias de Calificación y también deberá publicarlo a través de la información pública habitual del Fondo y en la página web de la Sociedad Gestora. ---

El presente apartado incluye, entre otras cosas, los cambios en la calificación crediticia de los Bonos con Calificación y las medidas a adoptar en caso de que se activen los factores desencadenantes, debido a un descenso de la calificación crediticia de la contraparte en los contratos financieros o por cualquier otra causa. -----

18.4.- Procedimiento. -----

Las notificaciones que, con arreglo a lo anterior, haya de hacer el Fondo a los Bonistas, por conducto de su Sociedad Gestora, se practicarán como sigue: -----

18.4.1.- Notificaciones ordinarias. -----

Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en la Estipulación 18.1.1 de la presente Escritura y en el apartado 4.1.1 de la Información Adicional del Folleto se harán mediante

publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o mediante su publicación como información privilegiada u otra información relevante en la CNMV, según corresponda.-----

18.4.2.- Notificaciones extraordinarias. -----

Las notificaciones extraordinarias a que se hace referencia en la presente Estipulación y en el apartado 4.1.2 de la Información Adicional del Folleto se efectuarán mediante su publicación como información privilegiada u otra información relevante en la CNMV, según corresponda. -----

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

Asimismo, la Sociedad Gestora podrá comunicar a los Bonistas notificaciones ordinarias y extraordinarias y cualquier otra información que sea de su interés a través de su sitio web (<https://www.santanderdetitulizacion.com/san/Home/Fondos-de-Titulizacion>).-----

18.4.3.- Información a la CNMV. -----

La información relativa al Fondo se transmitirá a la CNMV según los formatos contenidos en la Circular 2/2016 relativa a los fondos de titulización, así como cualquier información adicional que le sea exigida por la CNMV o con arreglo a lo previsto en la normativa vigente en cualquier momento. -----

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

La Sociedad Gestora facilitará a las Agencias de

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410905

Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el rendimiento de los Préstamos Hipotecarios para que puedan hacer un seguimiento de las calificaciones de los Bonos con Calificación y las notificaciones especiales. Asimismo, hará lo posible por facilitar dicha información cuando razonablemente se le solicite y, en todo caso, cuando se produzca un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos celebrados por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, o en las partes interesadas.-----

18.4.5.- Información a facilitar por el Administrador a la Sociedad Gestora.-----

Adicionalmente, el Administrador 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, el Administrador 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.-----

19.- MEJORA CREDITICIA.-----

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

19.1.- Fondo de Reserva. -----

El Fondo de Reserva se aplicará en cada Fecha de Pago hasta la Fecha de Liquidación Anticipada o la Fecha de Vencimiento Legal para cumplir con las obligaciones de pago del Fondo de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación incluido en la Estipulación 20.1.b) siguiente de la presente Escritura y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto.-----

El Fondo de Reserva estará financiado inicialmente en la Fecha de Desembolso con parte de los ingresos procedentes del Préstamo Subordinado. -----

En cada Fecha de Pago hasta la Fecha de Liquidación Anticipada o la Fecha de Vencimiento Legal, el Fondo de Reserva se financiará en una cantidad igual al Importe Requerido del Fondo de Reserva, siempre que haya Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación incluido en la Estipulación 20.1.b) siguiente de la presente Escritura y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto.-----

El Proveedor del Préstamo Subordinado no estará obligado a reponer el Fondo de Reserva ni a pagar ningún importe

11/2021



GM4410904

adicional después de la Fecha de Constitución. -----

Ajuste del Importe Requerido del Fondo de Reserva: ---

El “Importe Requerido del Fondo de Reserva” será igual a:-----

(a) En la Fecha de Constitución, ONCE MILLONES TRESCIENTOS MIL EUROS (11.300.000.-€), lo que equivale al dos por ciento (2,00%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito. -----

(b) En cada Fecha de Pago después de la Fecha de Constitución, dos por ciento (2,00%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito no Fallidos. -----

(c) Cero (0), después de que se produzca la primera de las siguientes:-----

i. La Fecha de Pago en la cual los intereses y el principal adeudados con respecto a los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B sean totalmente amortizados. -----

ii. La Fecha de Pago en la cual el Saldo Vivo de los Derechos de Crédito no Fallidos sea cero (0), pero los Bonos aún no se hayan amortizado en su totalidad.-----

iii. La Fecha de Opción de Compra por Clean-Up Call, la Fecha de Liquidación Anticipada o la Fecha de Vencimiento Legal. -----

Siempre que:-----

1. En caso de que se produzca el supuesto (b) anterior, el

Importe Requerido del Fondo de Reserva no será inferior al cero coma veinticinco por ciento (0,25%) del Saldo Vivo de los Derechos de Crédito en la Fecha de Constitución.-----

2. Si se produjera un déficit del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago anterior, el Importe Requerido del Fondo de Reserva no será inferior al Importe Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior a esa Fecha de Pago.-----

El importe del Fondo de Reserva se abonará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso y será objeto del Contrato de Reinversión que se suscribirá con el Proveedor de Cuentas del Fondo. -----

19.2.- Contrato de Swap. -----

Mitiga el riesgo de tipo de interés que se produce debido a la existencia de Derechos de Crédito derivados de Préstamos Hipotecarios a Tipo Fijo y Mixto y los Bonos. Las principales condiciones del Contrato de Swap se describen en la Estipulación 16.5 de la presente Escritura y en el apartado 3.4.8.1 de la Información Adicional del Folleto. -----

19.3.- Subordinación y aplazamiento del pago del principal e intereses.-----

Se produce entre los Bonos de la Clase A, los Bonos de la Clase B y los Bonos de la Clase C. -----

20.- ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS. -----

20.1.- Origen y aplicación de fondos. -----

En la Fecha de Desembolso (es decir, el 31 de marzo de

11/2021



2022), el Fondo recibirá los importes procedentes de (i) la suscripción de los Bonos emitidos; y (ii) del Contrato de Préstamo Subordinado, y aplicará estos importes a los pagos siguientes: (i) precio de suscripción o adquisición de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, (ii) pago de los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y (iii) dotación inicial del Fondo de Reserva.-----

A partir de la fecha del presente otorgamiento y hasta la total amortización de los Bonos, el origen y aplicación de las cantidades de que dispondrá el Fondo se detallan a continuación:

a).- Origen: -----

Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la correspondiente Fecha de Pago consistirán en: -----

1. Cualquier ingreso obtenido de los Préstamos Hipotecarios, tanto de interés como de principal, durante el Periodo de Determinación inmediatamente anterior a dicha Fecha de Determinación;-----

2. en caso de sustitución del Proveedor de Cuentas del Fondo, cualquier interés, si fuera aplicable, devengado sobre las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería durante el Periodo de Determinación inmediatamente anterior a dicha Fecha de Determinación;-----

3. cualquier otra cantidad cobrada bajo los Préstamos

Hipotecarios, incluyendo cualquier pago anticipado parcial o compensación de comisiones por tipos de interés fijos, indemnizaciones de pólizas de incendios y daños y pagos hechos por los garantes; -----

4. cualquier otra cantidad que el Fondo pueda recibir, incluyendo cualquier ingreso de la ejecución de las garantías de los Préstamos Hipotecarios; -----

5. el importe correspondiente al Fondo de Reserva; y -----

6. cualquier cantidad neta recibida de la Contrapartida del Swap, según sea el caso, en virtud del Contrato de Swap (excluyendo cualquier "apoyo crediticio elegible" depositado por la Contrapartida de Swap en la Cuenta de Colateral del Swap y cualquier Ingreso de Sustitución del Swap recibido por una Contrapartida del Swap de reemplazo en esos supuestos, según lo dispuesto en el Contrato de Swap). -----

De conformidad con la Estipulación 16.2 de la Escritura de Constitución y el apartado 3.4.5.1. de la Información Adicional del Folleto, todos los cobros y pagos (no regulados expresamente bajo ninguna de las otras Cuentas del Fondo) durante toda la vida del Fondo se centralizarán en la Cuenta de Tesorería. -----

Los Fondos Disponibles se aplicarán en este mismo orden para hacer frente a los pagos descritos en el orden de prelación de pagos que se describe a continuación. -----

b).- Aplicación.-----

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago los Fondos

11/2021



Disponibles (con independencia del momento del devengo, y exceptuando el punto 1 siguiente que se aplicará en cualquier momento cuando sea vencido y exigible) a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el “Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación” descrito a continuación y en el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto:-----

1. Pago de cualquier impuesto aplicable, los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios del Fondo, y la Comisión de Administración si hay una sustitución del Cedente como Administrador.-----

2. Pago de cualquier cantidad única y/o periódica debida a la Contrapartida del Swap en virtud del Contrato de Swap, incluyendo, entre otros, pagos en caso de terminación anticipada si:-----

(i) dicha cantidad es pagadera por el Emisor a la Contrapartida del Swap;-----

(ii) la Contrapartida del Swap no es una parte incumplidora (tal y como este término se define en el Contrato de Swap); y ----

(iii) no hay colateral disponible o suficiente depositado en la Cuenta de Colateral del Swap para dicho pago (una vez que el colateral depositado por la Contrapartida del Swap ha sido devuelto y la Contrapartida del Swap sustituta ha depositado (en su caso) el correspondiente Ingreso de Sustitución del Swap). ----

3. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre los

Bonos de la Clase A.-----

4. Pago de los intereses vencidos y pagaderos sobre los Bonos de la Clase B, que será diferido al puesto séptimo (7º) siguiente si se cumplen simultáneamente las dos condiciones siguientes (i) que haya tenido lugar un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B; y (ii) los Bonos de la Clase B no sean la Clase más Senior de Bonos.-----

5. Retención de la cantidad suficiente para fondear el Fondo de Reserva hasta el Importe Requerido del Fondo de Reserva, de acuerdo con lo dispuesto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura y en el apartado 3.4.2.2 de la Información Adicional del Folleto.-----

6. Si:-----

(i) no hubiese ocurrido un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos: amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase A; o -----

(ii) sí hubiese ocurrido un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos: amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A, por la cantidad total de Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (5) arriba mencionados. -----

7. En el supuesto de que haya tenido lugar un Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B: pago de los intereses devengados de los Bonos de la Clase B.-----

8. Si: -----

11/2021



(i) una vez se hayan amortizado completamente los Bonos de la Clase A, y si no hubiese ocurrido un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos: la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase B; o-----

(ii) una vez se hayan amortizado completamente los Bonos de la Clase A y si hubiese ocurrido un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos: la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase B por la cantidad total de Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (7) arriba mencionados. -----

9. Pago de los intereses vencidos y pagaderos de los Bonos de Clase C. -----

10. Si: -----

(i) una vez se hayan amortizado completamente los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B, y si no hubiese ocurrido un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos: la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C por el Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase C; o-----

(ii) una vez se hayan amortizado completamente los Bonos de la Clase A y los Bonos de la Clase B, y si hubiese ocurrido un Evento de Amortización Acelerada de los Bonos: la amortización del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase C por la

cantidad total de Fondos Disponibles después del pago de los puntos (1) a (9) arriba mencionados. -----

11. En o para el pago de cualquier cantidad única y/o periódica debida a la Contrapartida del Swap en virtud del Contrato de Swap, incluyendo, entre otros, pagos en caso de terminación anticipada si: -----

(i) dicha cantidad es pagadera por el Emisor a la Contrapartida del Swap;-----

(ii) la Contrapartida del Swap es una parte incumplidora (tal y como este término se define en el Contrato de Swap); y -----

(iii) no hay colateral disponible o suficiente depositado en la Cuenta de Colateral del Swap para dicho pago (una vez que el colateral depositado por la Contrapartida del Swap ha sido devuelto y la Contrapartida del Swap sustituta ha depositado (en su caso) el correspondiente Ingreso de Sustitución del Swap); ----

12. Pago de los intereses del Contrato de Préstamo Subordinado.-----

13. Pago del principal del Contrato de Préstamo Subordinado.-----

14. Mientras actúe como Administrador, pago al Cedente la Comisión de Administración.-----

15. El Pago de una cantidad variable al Cedente como remuneración o compensación por su intermediación financiera. -

Si alguno de los gastos descritos anteriormente, no se ha pagado en la Fecha de Pago anterior a la Fecha de Pago actual, se seguirá estrictamente la prioridad de los pagos de esta

11/2021



Estipulación, comenzando con el gasto más antiguo. -----

c).- Reglas excepcionales de prelación de pagos en caso de sustitución del Administrador. -----

Si tuviera lugar la sustitución del Cedente como Administrador de los Derechos de Crédito, a favor de otra entidad, se devengará a favor del tercero (como nuevo administrador), una Comisión de Administración que pasará de ocupar el punto decimocuarto (14º) a ocupar el punto primero (1º) en el Orden de Prolación de Pagos Pre-Liquidación recogido en el apartado b) anterior y el apartado 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto.-----

d) Orden de Prolación de Pagos de Liquidación.-----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la Fecha de Liquidación Anticipada de conformidad con lo previsto en las Estipulaciones 5.1 y 5.2 de la presente Escritura y en los apartados 4.4.3 y 4.4.4 del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles por los siguientes conceptos (en adelante, los “**Fondos Disponibles para Liquidación**”): (i) de los Fondos Disponibles, como se establece en la Estipulación 20.1.b) de la presente Escritura y en la sección 3.4.7.2 de la Información Adicional del Folleto, (ii) cualquier precio de compra pagado por el Cedente en caso del ejercicio de la Amortización Opcional y (iii) cualquier cantidad que haya obtenido el Fondo por la

enajenación de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y otros activos que quedaran remanentes, en el siguiente Orden de Prelación de Pagos (en adelante, el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”): -----

1. Pago de cualquier impuesto aplicable, los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios y la Comisión de Administración si hay una sustitución del Cedente como Administrador.-----

2. Pago de cualquier cantidad única y/o periódica debida a la Contrapartida del Swap en virtud del Contrato de Swap, incluyendo, entre otros, pagos en caso de terminación anticipada si: -----

(i) dicha cantidad es pagadera por el Emisor a la Contrapartida del Swap; -----

(ii) la Contrapartida del Swap no es una parte incumplidora (tal y como este término se define en el Contrato de Swap); y-----

(iii) no hay colateral disponible o suficiente depositado en la Cuenta de Colateral del Swap para dicho pago (una vez que el colateral depositado por la Contrapartida del Swap ha sido devuelto y la Contrapartida del Swap sustituta ha depositado (en su caso) el correspondiente Ingreso de Sustitución del Swap). ----

3. Pago de los intereses de los Bonos de la Clase A. -----

4. Pago del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la Clase A.-----

5. Pago de los intereses de los Bonos de la Clase B. -----

6. Pago del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de la

11/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



GM4410899

Clase B.-----

7. Pago de los intereses y del Saldo de Principal Vivo de los Bonos de Clase C.-----

8. En o para el pago de cualquier cantidad única y/o periódica debida a la Contrapartida del Swap en virtud del Contrato de Swap, incluyendo, entre otros, pagos en caso de terminación anticipada si (una vez que el colateral depositado por la Contrapartida del Swap ha sido devuelto y la Contrapartida del Swap sustituta ha depositado (en su caso) el correspondiente Ingreso de Sustitución del Swap): -----

(i) es pagadero por el Emisor a la Contrapartida del Swap; --

(ii) la Contrapartida del Swap es una parte incumplidora (tal y como este término se define en el Contrato de Swap); y -----

(iii) no hay colateral disponible o suficiente depositado en la Cuenta de Colateral del Swap para dicho pago;-----

9. Pago de los intereses y del principal del Contrato de Préstamo Subordinado.-----

10. siempre y cuando siga actuando como Administrador, el Pago al Cedente de la Comisión de Administración.-----

11. Pago al Cedente de la remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera.-----

SECCIÓN VIII

OTRAS DISPOSICIONES. -----

21.- MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN. -----

La Sociedad Gestora garantiza que el contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con el del Folleto y que aquélla coincidirá con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV como consecuencia del registro del Folleto. -----

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la Escritura de Constitución podrá ser modificada: (i) si la Sociedad Gestora cuenta con el consentimiento de todos los Bonistas y de los Otros Acreedores (excluidos acreedores no financieros), o (ii) si tiene el consentimiento de la Junta de Acreedores. Los anteriores requisitos (i) y (ii) no serán necesarios si la modificación es de escasa relevancia, a juicio de la CNMV, hecho que tendrá que ser probado por la Sociedad Gestora. -----

La Escritura de Constitución también podrá modificarse a instancia de la CNMV. -----

22.- 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 CNMV. -----

23.- 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

11/2021



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 Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Asimismo, la constitución del Fondo no estará sujeta a gravamen por el concepto de “Actos Jurídicos Documentados” por lo que respecta a su cuota variable, de conformidad con el artículo 31.2 de dicha norma.-----

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

24.- 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 17 de la presente Escritura de Constitución.-----

25.- 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 titulación 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. -----

En caso de contradicción entre el Folleto y la Escritura de Constitución prevalecerá lo previsto en el Folleto. -----

26.- 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: -----

Calle Juan Ignacio Luca de Tena 9-11 -----

28027 Madrid-----

(ii) Para UCI: -----

C/ Retama, 3 -----

11/2021



28045, Madrid -----

27.- LEY Y JURISDICCIÓN. -----

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

28.- CONDICIÓN RESOLUTORIA. -----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes de o en la Fecha de Desembolso, las correspondientes calificaciones de los Bonos con Calificación. -----

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES

Quedan hechas verbalmente por mí, notario, las reservas de derechos y advertencias de deberes legalmente pertinentes conforme a las leyes, y se consignan expresamente además, a los efectos oportunos, las que siguen: -----

Respecto a las obligaciones fiscales. Con independencia de las declaraciones fiscales formuladas en el cuerpo dispositivo de esta escritura, se advierte expresamente: (i) De la obligación del

sujeto pasivo de presentar declaración ante la Administración tributaria de haberse producido el hecho imponible del impuesto aplicable, en el plazo y la forma reglamentariamente fijados, habida cuenta de que ni siquiera el supuesto de exención exime de la presentación de la declaración de determinados impuestos, conforme a los artículos 51.1 LeyITPAJD y 98 Regl.ITPAJD. Y (ii) de las responsabilidades en que se incurrirá en el caso de no efectuar la presentación de las declaraciones tributarias exigibles.

Respecto a la expedición de copias. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 249.1 del Reglamento Notarial, yo, notario, informo de que la copia autorizada de esta escritura será expedida en el plazo de los cinco (5) días hábiles siguientes al de hoy. Por excepción, si se me solicitara la presentación telemática en el Registro Mercantil, los otorgantes aceptan que la copia les sea entregada con posterioridad, una vez se hayan recogido en la matriz, mediante las pertinentes diligencias, los trámites de presentación, confirmación de recepción por el Registrador y su calificación; con independencia, en cualquier caso, de su derecho a solicitar y obtener otras copias en el ínterin, para los fines que convengan a sus intereses. -----

Respecto de la protección de datos. De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) y en la legislación notarial: #1. Los datos personales de los comparecientes, necesarios para el cumplimiento de las obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, serán objeto de tratamiento en esta notaría conforme a lo previsto

11/2021



en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. #2. La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose los comparecientes obligados a facilitar los mismos, previamente informados de que la consecuencia de no hacerlo sería la imposibilidad de autorizar este instrumento público. #3. La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir con la normativa para la autorización de este instrumento, su facturación, seguimiento posterior y demás funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de la que pueden derivarse decisiones automatizadas autorizadas por la Ley y adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas normativamente, incluyendo la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo por las autoridades competentes. #4. Los datos se conservarán con carácter confidencial en la medida en que ello sea compatible con la naturaleza de este instrumento como documento público, y, por tanto, teniendo en cuenta el acto voluntariamente hecho público con él y la circulación que se prevé para el mismo en el tráfico jurídico. #5. El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al

notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. #6. Los datos proporcionados se conservarán durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del notario o de quien le sustituya o suceda, y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. #7. Los comparecientes pueden ejercitar ante el notario sus derechos de acceso, rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento. Asimismo, tienen derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. #8. Si los comparecientes, por la índole de su intervención, han facilitado datos de persona distinta, deberán haberle informado previamente de todo lo establecido por las normas de protección de datos para los casos en que los datos personales no se obtienen del interesado. -----

AUTORIZACIÓN

Y yo, el notario, DOY FE: -----

a) De haber identificado a los comparecientes por medio de sus documentos identificativos reseñados en la comparecencia, que me han sido exhibidos. -----

b) De que los comparecientes, a mi juicio, tienen capacidad y están legitimados para el presente otorgamiento en el concepto de su intervención. -----

c) De que este otorgamiento se adecua a la legalidad. -----

d) De que tras la lectura de este instrumento, de cuyo derecho a efectuar por sí he advertido a los comparecientes y del que han usado, reiterándoles yo, notario, además, sus puntos

ANEXO I

APODERAMIENTO DE UCI

GM4410894

GG9294340

11/2021

07/2021



JOSE-MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN NOTARIO Muñoz Grandes 52, entrada C/ Halcón 36-38 1ºB TLF. 91-466.50.22 FAX 91-466.26.12 28025 - MADRID

670

NUMERO QUINIENTOS OCHENTA Y CINCO.-----

ESCRITURA DE ELEVACION A PUBLICO DE ACUERDOS SOCIALES.-----

En Madrid, a siete de febrero de dos mil veintidós.

Ante mí, JOSÉ MANUEL HERNÁNDEZ ANTOLÍN, Notario de Madrid y de su Ilustre Colegio,-----

-----COMPARECE-----

DON EDUARDO-ISIDRO CORTINA ROMERO, mayor de edad, casado, vecino de Madrid, Retama 3, con D.N.I. número 380.056-G.-----

INTERVIENE en representación de la Compañía mercantil denominada "UNION DE CREDITOS INMOBILIARIOS S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CREDITO", con domicilio social en Madrid, calle Retama número 3, con C.I.F. número A-39025515.-----

Fue constituida con duración indefinida, con la denominación de "Fideauto, Sociedad Anónima", en escritura autorizada por el Notario de Torrelavega, Don Alfredo García-Bernardo Landeta, el día 30 de abril de 1980, y fue cambiada su denominación social y trasladado su domicilio a Madrid en otra escritura autori-

zada por el Notario de Madrid Don Carlos Caballería Gómez, el día 22 de febrero de 1989. Dicha sociedad ha adaptado sus Estatutos a la legislación vigente en escritura otorgada el día 25 de junio de 1992, ante el Notario de Madrid Don José Antonio Torrente Secorún, con el número 2589, y fue inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al tomo 4071, folio 120, sección 8ª, hoja número M-67739, inscripción 169ª. Por escritura autorizada en Madrid el 4 de Diciembre de 1996 ante el Notario Don Antonio Fernández- Golfín Aparicio, número 3.016 de Protocolo, se transformó en Establecimiento Financiero de Crédito, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 692/1996 de 26 de Abril, adoptando la denominación actual, causando en el Registro Mercantil la inscripción 344ª. -----

Está inscrita como Establecimiento Financiero de Crédito en el Registro Administrativo, con el número 8.512, con fecha 31 de Diciembre de 1996. -----

Actúa en su calidad de Secretario no Consejero del Consejo de Administración, y resulta expresamente facultado para este otorgamiento por acuerdos adoptados en la reunión del Consejo de Administración celebrada

GM4410893

GG9294341

11/2021

07/2021



el día 4 de febrero de 2022, según acredita por Certificación expedida y firmada por el compareciente, como Secretario, con el Visto Bueno del Presidente Don Matías Pedro Rodríguez Inciarte, cuyas firmas legítimo, y que queda incorporada a esta matriz y se testimoniará en las copias que de la presente se libren.-----

Le conozco y le juzgo con la capacidad legal necesaria para otorgar la presente **ESCRITURA DE ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES**, y a tal fin,-----

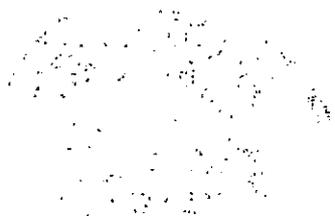
-----DISPONE-----

Que eleva a público los acuerdos adoptados en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 4 de febrero de 2022 y contenidos en la Certificación incorporada, que se dan por reproducidos.-----

Y solicita la inscripción de la presente escritura en el Registro Mercantil, y la parcial en su caso.-----

NORMATIVA DE PREVENCIÓN DE BLANQUEO DE CAPITAL Y DE FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO. A los efectos de lo dispuesto en la Ley 10/2010 de 28 de abril, yo, el Notario, hago constar:-----

a) Que he dado cumplimiento, en la medida legalmente exigible, a los procedimientos de prevención de



blanqueo de capitales y de identificación de la titularidad real exigidos en la citada Ley. A tal fin declara que los titulares finales son entidades financieras y cotizan en Bolsa. -----

b) Que el compareciente, tal y como interviene, DECLARA: -----

- que con su actuación en el presente documento no incurre en ninguno de los supuestos de hecho incluidos en la citada ley. -----

- que actúa en la forma indicada en la intervención de la presente escritura, en su propio interés, no actuando por cuenta ni en interés de terceras personas, ni en virtud de fiducia o negocio fiduciario de especie alguna. -----

NORMATIVA DE PROTECCION DE DATOS DE CARACTER PERSONAL. De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD) se informa a los comparecientes que sus datos personales serán tratados por el Notario autorizante, cuyos datos de contacto figuran en el presente documento. Si se facilitaren datos de personas distintas de los intervinientes, el interviniente que los haya proporcionado tales datos

GM4410892
GG9294342

11/2021

07/2021



son directamente responsables de ello, tas informarle de lo previsto en el artículo 14 del RGPD.-----

La finalidad del tratamiento profesional de los datos son las actividades propias de la función pública notarial, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, llevadas a cabo por las Administraciones Públicas competentes, incluida la elaboración de perfiles para la prevención e investigación en materias de prevención del blanqueo de capitales, de la represión del fraude fiscal y de la financiación del terrorismo. Asimismo los datos serán tratados por la Notaría para la facturación y gestión de clientes.-----

A los efectos indicados se realizarán las comunicaciones de datos previstas en la normativa vigente a las Administraciones Públicas competentes, incluyendo el acceso común desde las Notarías, con los fines antes descritos, a documentos identificativos de los comparecientes.-----

Los datos se conservarán durante el plazo establecido en la normativa vigente y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado.----



Los intervinientes tienen derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, así como su rectificación, supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a éste.-----

Frente a cualquier eventual vulneración de sus derechos, puede presentarse reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos, cuyos datos de contacto son accesibles por internet en www.aepd.es. -----

-----OTORGAMIENTO-----

Leída la presente escritura por mí, el Notario, advertido el compareciente de su derecho a hacerlo por sí, que no usó, y de hacerles las reservas y advertencias legales, especialmente las derivadas del Régimen Fiscal de Autoliquidación, la acepta y firma. -----

Yo, el Notario, en los términos legalmente prevenidos, DOY FE de la identidad y legitimación del otorgante, así como de que el consentimiento ha sido libremente prestado por el mismo, debidamente informado por mí, así como que el otorgamiento se adecua a la vigente legalidad. -----

-----AUTORIZACION-----

De cuanto se contiene en el presente instrumento

GM4410891

GG9294343

11/2021

07/2021



público, yo, el Notario, DOY FE, estando extendido en cuatro folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie GG, números 9293907, y los tres anteriores en orden correlativo.- Está la firma del compareciente = SIGNADO.- JOSE-MANUEL HERNANDEZ ANTOLIN.- RUBRICADOS Y SELLADO.-



DOCUMENTOS UNIDOS

D. Eduardo-Isidro Cortina Romero, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, abogado, nacido el 14 de mayo de 1959, con domicilio profesional en Madrid, calle Retama 3, y número de identificación fiscal 380.056-G, como Secretario no consejero del Consejo de Administración de la sociedad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, SOCIEDAD UNIPERSONAL (la "Sociedad"), constituida por tiempo indefinido, con domicilio social en calle Retama 3, Madrid, y N.I.F. A-39026515,

CERTIFICO

- I. Que el Consejo de Administración de la Sociedad, mediante el procedimiento de adopción de acuerdos por escrito y sin sesión, al que han dado su conformidad todos los consejeros con cargo vigente en el momento de adopción de los acuerdos (esto es, D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte, D. Michel Falvert, Dña. Remedios Ruiz Maciá, D. Jean François Georges Marie Deullin y D. Patrick Marie Alain Denis Miron de l'Espinay), ha adoptado por unanimidad, entre otros que no los contradicen, los acuerdos que se transcriben literalmente a continuación con efectos el día 4 de febrero de 2022, fecha en que fue recibida por el Secretario del Consejo de Administración la última comunicación al respecto, sin oposición de ninguno de los consejeros a este procedimiento, y habiéndose recibido las comunicaciones en el plazo de 10 días previsto en el artículo 100.3 del Reglamento del Registro Mercantil, según consta en el acta de la reunión, aprobada y firmada en el día y de la manera que más tarde se señala:

"Primero.- Cesión de Derechos de Crédito y Constitución del Fondo de Titulización «FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X»

A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del folleto de emisión, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 y el Reglamento Delegado (UE) 2019/980, del fondo denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X" o con cualquier otra denominación que finalmente se acuerde (en adelante, el "Fondo Prado X"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo Prado X de derechos de crédito (en adelante, los "Derechos de Crédito") derivados de préstamos hipotecarios (los "Préstamos") concedidos por la Sociedad UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A. ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (SOCIEDAD UNIPERSONAL) (en adelante, "UCI") que servirán para respaldar una emisión de bonos de titulización (en adelante, la "Emisión Prado X" o la "Emisión de Bonos Prado X" y los "Bonos Prado X") por un importe nominal máximo de SEISCIENTOS DIEZ MILLONES DE EUROS (610.000.000 €), que podrán ser parcial o totalmente suscritos por UCI.

El Fondo Prado X tendrá naturaleza de cerrado por el activo y el pasivo. El Fondo Prado X será gestionado y representado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad domiciliada en calle de Juan Ignacio Luca de Tena, 9, 28027 Madrid y NIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mala 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 8ª, hoja M-78658, inscripción 1.ª del libro de sociedades y en el registro especial de la CNMV con el n.º1.

El Fondo Prado X contemplará la facultad de UCI de solicitar a la Sociedad Gestora, en cualquier fecha de pago que se produzca desde la fecha de incremento del margen (tal y como este término se definirá en el folleto de

GM4410890

GG9294344

11/2021

07/2021



emisión), la amortización anticipada de la totalidad (aunque no parte) de los Bonos Prado X por el saldo vivo de los Bonos Prado X (*step-up call*).

UCI, en su condición de originador retendrá, de manera permanente, un interés económico neto material de al menos el cinco por ciento (5%) en la operación de titulización, de conformidad con el Reglamento (UE) 2017/2402.

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

Primero. Constitución del Fondo Prado X

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

Segundo. Importe de los Derechos de Crédito

El importe total de los Derechos de Crédito ascenderá a un máximo de SEISCIENTOS DIEZ MILLONES DE EUROS (610.000.000 €).

Tercero. Fecha de cesión

La cesión y adquisición de los Derechos de Crédito se instrumentará a través de, y de acuerdo con lo establecido en, la Escritura de Constitución Prado X u otro documento complementario.

Cuarto. Características de los Derechos de Crédito

Las características básicas de la cartera de Préstamos de las que se derivan los Derechos de Crédito de UCI vendrán recogidas en la Información Adicional del folleto a incluir en relación con los Bonos de Titulización elaborada con arreglo al Anexo 19 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980.

Quinto. Cesión de Derechos de Crédito

La cesión de los Derechos de Crédito al Fondo Prado X se instrumentará a través de la Escritura de Constitución Prado X u otro documento complementario mediante la emisión por parte de UCI y su suscripción por el Fondo Prado X de certificados de transmisión de hipoteca y/o participaciones hipotecarias.

En la Escritura de Constitución Prado X o en el documento complementario que corresponda, la Sociedad Gestora procederá, en nombre del Fondo Prado X, a la adquisición de los Derechos de Crédito de UCI en el modo previsto en este apartado para su inmediata incorporación al Fondo Prado X.

Sexto. Contratos complementarios

En relación con la constitución del Fondo Prado X y la Emisión Bonos Prado X, UCI podrá celebrar, 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 Prado X:

- (i) Contrato(s) de préstamo subordinado, cuyo importe podrá ser destinado para, entre otros objetos: (i) constituir un fondo de reserva, que se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el orden de prelación de pagos y en el orden de prelación de pagos de liquidación descritos en la Información Adicional a incluir en relación con los Bonos de

Titulización elaborada con arreglo al Anexo 19 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980; (ii) financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo Prado X y los gastos de la Emisión de Bonos Prado X; y (iii) financiar parcialmente la adquisición de los Derechos de Crédito.

- (ii) Contrato(s) de reinversión y/o de cuentas, en virtud del cual/es (i) se procederá a la apertura de las cuentas bancarias del Fondo Prado X; y (ii) se podrá garantizar, si así lo acuerdan las partes, una rentabilidad fija o variable a las cantidades depositadas por el Fondo Prado X a través de su Sociedad Gestora en la/s cuenta/s de tesorería e intereses.
- (iii) Contrato(s) de agencia de pagos, en virtud del cual se nombrará a un agente de pagos para llevar a cabo el servicio financiero de los Bonos Prado X.
- (iv) Contrato(s) de permuta financiera de intereses (swap) u otro tipo de derivado (cap u otros) con la finalidad de, entre otras, mitigar el riesgo de tipo de interés en el Fondo Prado X, así como cualquier contrato o carta complementaria, incluyendo, sin limitación, la carta de designación de agente de proceso (*process agent*).
- (v) Contrato de dirección y/o, suscripción y/o, aseguramiento y/o, colocación y/o agencia de pagos en el que se regulará entre otros, (i) la dirección y suscripción de los Bonos Prado X, (ii) la agencia de pagos y (iii) su posible aseguramiento y colocación; y
- (vi) Contrato de administración de los Préstamos.

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

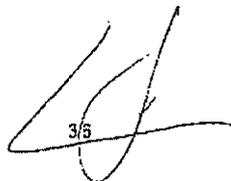
Séptimo. Garantías

UCI, de conformidad con el Artículo 26.3 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, 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 Prado X, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Derechos de Crédito, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo Prado X.

UCI no otorgará garantías sobre los Derechos de Crédito que se agrupan en el Fondo Prado X o sobre los Bonos Prado X, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por UCI en la Escritura de Constitución Prado X.

Sin perjuicio de lo anterior, UCI podrá, aun no estando obligado a ello, recomprar todo o parte de los Derechos de Crédito y llevar a cabo cualesquiera otras operaciones necesarias en el contexto de la liquidación del Fondo Prado X por cualquiera de las razones previstas en la Escritura de Constitución Prado X, incluyendo, sin limitación, en caso de ejercicio por la Sociedad Gestora en nombre y por cuenta del Fondo Prado X de la opción de reembolso que se prevea en su correspondiente escritura de constitución, la opción de liquidar el Fondo Prado X cuando el saldo de los Derechos de Crédito sea inferior al 10% del saldo en el momento de la constitución del Fondo Prado X (*clean-up call*).

3/5



GM4410889

GG9294345

11/2021

07/2021



Segundo.- Otorgamiento de poderes para la elección del Acuerdo Primero

En relación con la cesión de Derechos de Crédito y Constitución del fondo Prado X, el Consejo de Administración acuerda por unanimidad y como complemento de las facultades que ya tienen conferidas con carácter general, apoderar a: (i) D. Roberto Colomer Blasco, de nacionalidad española, mayor de edad, casado, con número de identificación fiscal en vigor 51614006-M (ii) D. Philippe Jacques Laporte, Ingeniero, de nacionalidad francesa, mayor de edad, casado, de nacionalidad francesa, con, N.I.E. X-1716469-W en vigor (iii) D. Eduardo Isidro Cortina Romero, de nacionalidad española, mayor de edad, abogado, casado, número de identificación fiscal en vigor 380.056-G (iv) D. Olivier Rodríguez, Ingeniero, de nacionalidad francesa, mayor de edad, soltero, con pasaporte en vigor 12AH27761 emitido en el Consulado francés en España (v) D. Ramón Jara Lopez, mayor de edad, provisto de DNI en vigor 05422816Z, casado, economista y (vi) D. Daniel Madrazo Porres, de nacionalidad española, casado y con documento nacional de identidad en vigor, 30576392-G todos ellos con domicilio profesional en Madrid, calle Retama 3, para que, cualquiera de ellos, solidariamente, puedan llevar a cabo las siguientes actuaciones y otorgar en nombre y representación de la Sociedad lo que a continuación se indica ejercitando las siguientes facultades:

1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución Prado X así como para la expedición del título o títulos individuales o múltiples representativos de la emisión de certificados de transmisión de hipoteca y/o participaciones hipotecarias respecto de los Derechos de Crédito derivados de Préstamos.
2. Celebrar en nombre y representación de UCI, en los términos que estimen convenientes, los contratos complementarios del Fondo Prado X así como cualquier otro necesario o conexo con la operación, en los que sea parte UCI, prestando cuantas declaraciones y garantías y asumiendo cuantos compromisos y obligaciones estimen necesarios o convenientes en relación con su contenido y, en especial, en relación con los Derechos de Crédito y con los Bonos Prado X.
3. Suscribir todos o parte de los Bonos Prado X emitidos por el Fondo Prado X con cargo a la Emisión Prado X.
4. Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la CNMV, el Banco de España, y/o cualquier autoridad competente, a los efectos de firmar, en nombre y representación de UCI, en relación con cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo Prado X, la cesión de los Derechos de Crédito y la Emisión de Bonos Prado X, elevando a público en lo preciso cualquier certificación de acuerdos adoptados por este Consejo en relación con ello.
5. Llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes, incluyendo la suscripción de documentos públicos o privados, que se consideren convenientes, en relación con las obligaciones previstas en (i) el Reglamento (UE) 2017/2402; (ii) las normas técnicas reguladoras y los estándares de implementación técnica de desarrollo del citado Reglamento (UE) 2017/2402; y/o (iii) las directrices de la Autoridad Bancaria Europea ("ABE" o "EBA" en inglés) y la Autoridad Europea de Valores y Mercados ("AEVM", o "ESMA" en inglés) publicadas en relación con el Reglamento (UE) 2017/2402. En particular, para llevar a cabo cualquier actuación prevista en el Capítulo 2 del mencionado Reglamento (UE) 2017/2402, y en caso de resultar aplicable, cualquier actuación que

4/6

11

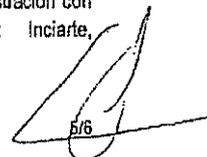
pueda ser requerida al amparo del Capítulo 4 del mencionado Reglamento (UE) 2017/2402 y de la posibilidad de que la operación de titulización descrita pueda ser considerada como "simple, transparente y normalizada", incluyendo, sin limitación, la remisión de la "Notificación STS".

6. Solicitar a la Sociedad Gestora, en cualquier fecha de pago que se produzca desde la fecha de incremento del margen (tal y como este término se definirá en el folleto de emisión), la amortización de los Bonos Prado X en su totalidad (aunque no en parte) por el saldo vivo de los Bonos Prado X, de conformidad con lo establecido en el folleto de emisión (*step-up call*).
7. Formular cuantas declaraciones sean necesarias o convenientes conforme a la legislación vigente en relación con la intervención de UCI en la Emisión Prado X, incluyendo, sin carácter exhaustivo, cualquier declaración de asunción de responsabilidad por el contenido del folleto ante la CNMV o ante cualquier autoridad competente.
8. 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 Prado X, del título (o títulos) individuales o múltiples que se emitan, representativos de los certificados de transmisión de hipoteca y/o las participaciones hipotecarias, así como de los contratos complementarios.
9. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.

Tercero.-Delegación de facultades para la formalización, ejecución e inscripción de los acuerdos adoptados, en su caso, en este Consejo de Administración.

Autorizar y facultar al Presidente del Consejo de Administración, D. Matías Rodríguez Inciarte y al Secretario del Consejo de Administración, Don Eduardo-Isidro Cortina Romero, así como a D. Philippe Jacques Laporte, casado, ingeniero, nacido el 27 de Abril de 1965, provisto de NIE en vigor X-1716469-W y a D. Ramón Jara Lopez, mayor de edad, provisto de DNI en vigor 05422816Z, casado, economista, para que, en lo menester, cualquiera de ellos, indistintamente, pueda elevar a instrumento público los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración que exijan tal formalidad o hayan de inscribirse en los Registros Públicos; solicitar y obtener, de aquellos que así lo precisen, su inscripción en el Registro Mercantil; suscribir, en su caso, las escrituras de rectificación, ratificación, subsanación o aclaración que sean precisas a la vista de la calificación verbal y/o escrita del señor Registrador Mercantil, del Ministerio de Economía, Comisión Nacional del Mercado de Valores y de cualquier otro organismo público o privado competente; ejecutar y dar cumplimiento a todos y cada uno de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración que precisen una actividad concreta para ello; y, en general, para que, tan ampliamente como en Derecho se requiera y, en lo menester, interprete, aplique y desarrolle, incluso subsanándolos, si preciso fuere, todas los acuerdos adoptados, hasta dar cumplimiento de cuantos requisitos puedan resultar legalmente exigibles para su eficacia."

- ii. Que, a los efectos del artículo 112.1 del Reglamento del Registro Mercantil, el acta fue aprobada el día 4 de Febrero de 2022 por acuerdo unánime de todos los miembros del Consejo de Administración con cargo vigente a esa fecha (esto es, D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte,



5/6

GM4410888
GG9294346

11/2021

07/2021



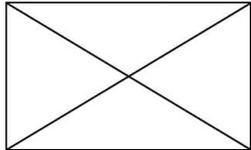
D. Michel Falvert, Dña. Remedios Ruiz Maciá, D. Jean François Georges Marie Deullin y D. Patrick Marie Alain Denis Miron de l'Espinay), mediante el envío de la comunicación escrita de todos y cada uno de los consejeros al Secretario del Consejo de Administración de la Sociedad en el sentido antes descrito.

III. Que el acta fue firmada por mí, Eduardo-Isidro Cortina Romero, en mi condición de Secretario no consejero del Consejo de Administración de la Sociedad, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte.

Y para que así conste y surta los efectos oportunos, expido la presente certificación, con el visto bueno del Presidente del Consejo de Administración, en Madrid, a 7 de febrero de 2022.

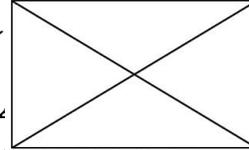
Vº Bº

El Presidente del Consejo de Administración



D. Matías Pedro Rodríguez Inciarte

El Secretario del Consejo de Administración



D. Eduardo-Isidro Cortina Romero

ES COPIA DE SU MATRIZ, con la que concuerda literalmente, que libro para EL COMPARECIENTE, SEGÚN INTERVIENE, en ocho folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie GG, números 9294340 y los siete siguientes en orden. En Madrid, el día de su autorización. DOY FE.-



GM4410887
GG9294347

11/2021
07/2021



ART. 241 R.N. FOLIO EN BLANCO PARA INSCRIPCIONES O
NOTAS.

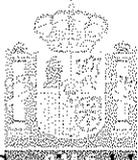


ANEXO II

APODERAMIENTO DE LA SOCIEDAD GESTORA

Confidential

11/2021

 Santander


DÑA. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretaria Consejera del Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, (S.G.F.T.), S.A. (la "Sociedad") con domicilio social en Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, 28027, Madrid y CIF nº A-80481419,

CERTIFICO: Que, en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrado el día 6 de diciembre de 2021, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, D. JAVIER ANTÓN SAN PABLO, D. JOSÉ ANTONIO SOLER RAMOS, D. OSCAR BURGOS IZQUIERDO, DÑA CATALINA MEJÍA GARCÍA, D. IÑAKI REYERO ARREGUI, D^a ELENA GRANDE GONZÁLEZ y D^a M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, presidiendo la reunión D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, como Presidente, actuando como Secretario del mismo DÑA. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ y declarando el Presidente válidamente constituido el Consejo de Administración, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, los siguientes acuerdos que figuraban en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes y que a continuación se transcriben literalmente, que han sido regular y válidamente adoptados, sin que hayan sido revocados ni enmendados:

"III.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO X

En relación con el proyecto de constitución de un fondo de titulización, se acuerdan por unanimidad los siguientes extremos:

- Constituir un fondo de titulización denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X", o con cualquier otra denominación que finalmente se acuerde (en adelante, el "Fondo"), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente en:
 - (i) el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE;
 - (ii) el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) 1060/2009 y (UE) 648/2012 (en adelante, el "Reglamento (UE) 2017/2402");
 - (iii) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial por la que se establece el régimen jurídico de las titulizaciones y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, entre otros extremos;
 - (iv) 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 (la "Ley de Mercado de Valores");
 - (v) 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; y
 - (vi) cualquier otra norma que las sustituya en el futuro y las demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación,



Confidential

11/2021



agrupando en el mismo, derechos de crédito derivados de préstamos con garantía hipotecaria (en adelante, los "Activos") concedidos por Unión De Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero De Crédito (en adelante, "UCI"), por un importe de hasta SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (700.000.000.-€). Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por Santander De Titulización, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la "Sociedad Gestora"). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará mediante la suscripción por el Fondo de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca.

- Emitir, con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los "Bonos") hasta un importe nominal máximo de SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (700.000.000.-€), que estarán representados mediante anotaciones en cuenta, cuyo registro contable será llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), y respecto de los cuales la Sociedad Gestora solicitará la admisión a negociación en AIAF, Mercado de Renta Fija.

- Facultar al Presidente de la Sociedad Gestora, D. José García Cantera, al Consejero y Director General, D. Iñaki Reyero Arregui y a la Secretaria Consejera 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:

- (i) Otorgar con UCI, como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo y emisora de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca, la escritura pública de constitución del Fondo, de cesión, adquisición y, en su caso, suscripción de los Activos, y de emisión de los Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
- (ii) Determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo, así como del resto del del pasivo y el activo del Fondo;
- (iii) Determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
- (iv) Obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
- (v) Celebrar, como Sociedad Gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, cesión, préstamo subordinado, reinversión y/o de cuentas,, agencia de pagos, administración (incluyendo cualquier carta relativa al Administrador de Respaldo ("Back-up Servicer Facilitator")), agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, de depósito, de permuta financiera de tipos de interés (swap) u otro tipo de derivado ("cap" u otros), o similares que se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, con la adquisición y, en su caso, suscripción por el mismo de los Activos, y con la emisión de los Bonos;
- (vi) 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, 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, adquisición y suscripción de los Activos, y la emisión de los Bonos;



Confidential

GM4410884

11/2021



- (vii) 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;
- (viii) Llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes, incluyendo la suscripción de documentos públicos o privados, que se consideren convenientes, en relación con las obligaciones previstas en (i) el Reglamento (UE) 2017/2402; (ii) las normas técnicas reguladoras y los estándares de implementación técnica de desarrollo del citado Reglamento (UE) 2017/2402; y/o (iii) las directrices de la Autoridad Bancaria Europea ("ABE" o "EBA" en inglés) y la Autoridad Europea de Valores y Mercados ("AEVM", o "ESMA" en inglés) publicadas en relación con el Reglamento (UE) 2017/2402. En particular, para llevar a cabo cualquier actuación prevista en el Capítulo 2 del mencionado Reglamento (UE) 2017/2402, y en caso de resultar aplicable, cualquier actuación que pueda ser requerida al amparo del Capítulo 4 del mencionado Reglamento (UE) 2017/2402 y de la posibilidad de que la operación de titulización descrita pueda ser considerada como "simple, transparente y normalizada", incluyendo, sin limitación, la remisión de la "Notificación STS";
- (ix) Con el propósito de cumplir con las obligaciones previstas en (i) el Reglamento (UE) 2017/2401; (ii) el Reglamento Delegado (UE) 2018/1221 de la Comisión, de 1 de junio de 2018, por el que se modifica el Reglamento Delegado (UE) 2015/35 en relación con el cálculo del capital reglamentario obligatorio para las titulaciones y las titulaciones simples, transparentes y normalizadas mantenidas por las empresas de seguros y reaseguros; y/o (iii) Reglamento Delegado (UE) 2018/1620 de la Comisión, de 13 de julio de 2018, que modifica el Reglamento Delegado (UE) 2015/61 de la Comisión, por el que se completa el Reglamento (UE) n.º 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que atañe al requisito de cobertura de liquidez aplicable a las entidades de crédito, llevar a cabo cuantas actuaciones sean necesarias o convenientes, incluyendo la suscripción de documentos públicos y privados, en relación con las obligaciones allí previstas, o cualquier otra norma que resulte de aplicación;
- (x) Designar a cualesquiera terceros verificadores del cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados anteriores;
- (xi) Designar a la entidad encargada de analizar determinados atributos de los Activos cedidos al Fondo y/o realizar un informe independiente a tal respecto de acuerdo con el Reglamento (UE) 2017/2402 y su normativa de desarrollo;
- (xii) Realizar cuantas actuaciones y otorgar cuantos documentos públicos y privados, en los términos y condiciones que estimen convenientes para la liquidación y/o extinción del Fondo, y para la amortización anticipada de los Bonos; y
- (xiii) En general, realizar cuantos actos relacionados y afines 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.

III A).- DESIGNACIÓN DE AUDITOR DE CUENTAS DEL FONDO.

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya, por un período de tres años (para los ejercicios 2022, 2023 y 2024) a la firma de auditoría PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242 y domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 259 B.



Confidencial

GM4410883

11/2021



ACUERDO FINAL.- DELEGACIÓN DE FACULTADES

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, **POR UNANIMIDAD SE ACUERDA** facultar al Consejero D. INAKI REYERO ARREGUI y al Consejero Secretario del Consejo D^a MARIA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos indistintamente, actuando por sí solo, otorgar los documentos públicos, compareciendo ante notarios, y/o privados que sean precisos, pudiendo incluso (i) interpretar, aclarar, subsanar o desarrollar cualesquiera de los extremos incluidos en los acuerdos adoptados; (ii) otorgar las escrituras de subsanación, modificación, complementarias o aclaratorias que, en su caso, procedan hasta obtener la inscripción total o parcial de los precedentes acuerdos en el Registro Mercantil; y (iii) tomar cuantos acuerdos, negociar y suscribir cuantos documentos públicos o privados fueran necesarios o convenientes para implementar, en general, los acuerdos adoptados por este Consejo.”



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,

[Handwritten signature]

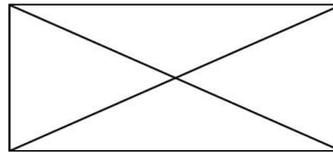
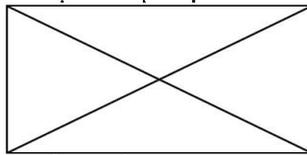
Y PARA QUE CONSTE expido el presente documento, en Madrid, a 24 de enero de 2022.

Vº Bº

Fdo.

El Presidente

La Secretaria Consejera del Consejo de Administración



D. José García Cantera

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 OLMEDILLA GONZÁLEZ, por obrar en mi protocolo. -----

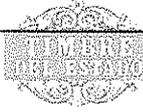
Madrid, a 26 ENE 2022



ASIENTO Nº 116/2022
Libro Indicador

DOCUMENTO SIN CUANTIA
Segunda Sección

11/2021



ANEXO III

LISTADO DE DERECHOS DE CRÉDITO

ANEXO IV

ESCRITO DE REGISTRO DEL FOLLETO

GM4410881

11/2

DIRECCIÓN GENERAL
DE MERCADOSKilón, 4
28006 Madrid
España+ 34 91 585 15 00
www.cnmv.es

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES
24 MAR. 2022
REGISTRO DE SALIDA - M.P.
Nº 2022054336

Sr. D. Iñaki Reyero Arregui
Director General de Santander de Titulización S.G.T.F, S.A.
Juan Ignacio Luca de Tena, 11. Edif. Magdalena, 3º
28027 Madrid

Madrid, 24 de marzo de 2022

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 Prado X, Fondo de Titulización
Emisión: Bonos de titulización por importe nominal de 565.000.000 euros
Sociedad Gestora: Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

con fecha 24 de marzo de 2022 la Vicepresidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

"De conformidad con lo previsto en los artículos 25, 36 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 (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 y demás normas de aplicación, la Vicepresidenta 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 e inscribir en los registros oficiales contemplados en el artículo 238 del citado texto refundido, los documentos acreditativos y el folleto correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización denominado RMBS Prado X con emisión de Bonos de Titulización y promovido por la entidad Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A."

Conforme al artículo 22.1. c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, exceptuar el requisito de aportar el informe de los auditores de cuentas u otros expertos independientes sobre los elementos que constituirán el activo del Fondo, atendiendo al tipo de estructura del Fondo y a las circunstancias relevantes del mercado y de protección de los inversores."

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 5.203,03 euros, se notificará posteriormente, salvo que resulte de aplicación la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 18 de la mencionada Ley.

Atentamente,

Jorge Pereiró Couceiro
Director -- Departamento de Mercados Primarios
P.D. del Dtor. Gral. de Mdos. (Resolución 01/05/2021)

ANEXO V

TÍTULO MÚLTIPLE

UCI Hipotecas para vivir

TÍTULO MÚLTIPLE

11/2021

REPRESENTATIVO DE CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA (4.240) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO, A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X.

El presente Título Múltiple representa CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA (4.240) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y CINCO EUROS CON OCHENTA Y UN CÉNTIMOS (565.000.345,81.-€) emitidos por UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., ESTABLECIMIENTO FINANCIERO DE CRÉDITO (en adelante "UCI"). El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS PRADO X, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en Calle Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, (28027) 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.

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.

Los Certificados de Transmisión de Hipotecas no son valores negociables, tal y como este término se define en el apartado 44 del artículo 4(1) de la Directiva 2014/65/EU ni incluyen posiciones de titulización (cotizadas o no).

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por (i) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, (ii) la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, (iii) la Ley 3/1994 de 14 de abril, y (iv) el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.

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.

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.

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 cualificados, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

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 CUATRO MIL DOSCIENTOS CUARENTA (4.240) 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 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. En todo caso, la transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se somete a las siguientes restricciones: (i) no podrá efectuarse a través de un mercado regulado, de un mercado alternativo, ni de un sistema multilateral de negociación, (ii) tendrá como única finalidad la extinción y liquidación del Fondo a cuyo activo se incorpora o bien facilitar la ejecución de Préstamos Hipotecarios, y (iii) deberá realizarse por contrato escrito entre adquirente y transmitente (y, por tanto, nunca de forma inmaterial a través de sistemas de negociación).

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, todas las comisiones adeudadas por la amortización total o parcial de los Préstamos Hipotecarios así como las comisiones de compensación por los tipos de interés fijos, cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o por la enajenación o explotación de los Inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión Interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el Importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de UCI, incluyendo no solo las derivadas de cualquier derecho accesorio sobre los Préstamos Hipotecarios, incluidas las comisiones de amortización y cancelación anticipada (y excluidas cualesquiera otras comisiones).

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.

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al participe en concepto de Intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

6. Varios

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

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.

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 canjados por éste.

3. Falta de pago del deudor

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 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 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.

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.

En Madrid, a 28 de marzo de 2022.

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C.


D. Philippe Jacques Laporte
Sello y firma
Unión de Créditos Inmobiliarios S.A.
Establecimiento Financiero de Crédito
C.I.F. A-39025515

ANEXO VI

CRITERIOS DE CONCESIÓN

11/2021



THE METHOD OF ORIGATION OR CREATION OF ASSETS, AND FOR LOANS AND CREDIT AGREEMENTS, THE PRINCIPAL LENDING CRITERIA AND AN INDICATION OF ANY LOANS WHICH DO NOT MEET THESE CRITERIA AND ANY RIGHTS OR OBLIGATIONS TO MAKE FURTHER ADVANCES

UCI is a financial credit entity, authorised and supervised by the Bank of Spain. UCI is an entity which is subject to prudential, capital and liquidity regulation in Spain and it has all regulatory authorisation and permissions which are relevant to the provision of servicing in relation to the loans comprising the Mortgage Loan portfolio and other loans originated by UCI which are not sold to the Issuer. The Servicer has significantly more than 30 years of experience in servicing of loans similar to those included in the Mortgage Loan portfolio. The Servicer's risk management policies, procedures and controls relating to the servicing of the Mortgage Loan portfolio have been assessed by the risk management department of Banco Santander, S.A., and validated by its Executive Auditing Committee, which includes members from both Banco Santander, S.A. and BNP Paribas, S.A. Additionally, UCI reports results on a periodic basis to Banco Santander S.A.'s risk management department and to its Executive Auditing Committee.

The Mortgage Loans granted from 1 January 2010 up to 30 September 2021 have followed the procedures established by the Seller for the granting of mortgage loans (the "Origination Policy") and represent a total of 81.55% of the Outstanding Balance of the Receivables. Notwithstanding the foregoing, the rest of the Mortgage Loans, representing a total of 18.45% of the Outstanding Balance of the Receivables, have followed risk policies that do not differ substantially from the Origination Policy (in particular the DTI and LTV criteria do not differ substantially from the Origination Policy). Such previous risk policies were not less strict than the Origination Policy and fulfilled the characteristics described in this section. UCI undertakes to disclose to the Management Company, who in turn will disclose to potential investors, without delay any material change in the Origination Policy.

Origination Policy

Introduction

UCI's basic acceptance policy for Loans originated after 2009 distinguishes and demands a greater contribution (down-payment) the lower the usefulness or the attachment the client has towards the asset when satisfying their basic needs. In addition, it adapts the contribution requirement to the client's socio-professional profile.

Likewise, a prudent relationship is established between the amount of the loan and the value of the guarantee, without taking into account possible revaluations of the latter. In addition, it takes into consideration the risks that are appreciated in the guarantees such as the type of property, its purpose or use, as well as its possible depreciation or the geographic area where it is located.

A fundamental requirement of this policy is the evaluation of the borrower's capacity to comply in a timely manner with the financial obligations assumed, considering only the usual income of the borrower, without relying on guarantors, sureties or assets offered in guarantee.

Data codification

The capture and encoding of the data of the transaction in the UCI loan management IT system is performed by the C.A.N. (*Centro de Autorización Nacional* - National Authorisation

Centre) reporting to the Risks Department, thus ensuring uniformity of criteria and independence with respect to commercial agencies.

Between 2006 and 2011, due to the strong increase in origination, a sub-department known as "Encoding Control" was created, which dealt with, among other matters, the aspects relating to capture, encoding, calculation of revenue and verification of different risk files to which we have access, and conducting telephone surveys, where necessary, of the companies where the applicants work.

Additionally, from 2013 onwards, the C.A.N. risk analysts systematically contact by telephone all customers to verify the information provided.

Powers

Currently, all the decisions are adopted centrally in the C.A.N.

The analysts have delegated decision-making powers based on their experience, seniority in the position, amount of the mortgage loan and other characteristics identified by the computer application.

The analysts' function is to verify the information provided by customers and, depending on their level of decision-making powers, to approve the transactions subject to the fulfilment of certain conditions (direct debit of salary, provision of additional guarantees, sureties, justifying documentation, etc.).

C.A.N. Decision

The C.A.N. risk analysts approve transactions within their decision-making powers. Those that exceed these powers are subject to a decision of the C.A.N. Committee or the Risks Committee, as appropriate. Similarly, to ensure the quality of those decisions, the RRM (*Responsable de Riesgos y Métodos*) team oversees decisions made by analysts from a representative sample of cases.

Evaluation

When using their decision-making powers, the transaction decision-maker (analyst, Agency Manager with powers, C.A.N. Committee or Risks Committee) evaluates the mortgage loan and issues a first provisional authorisation subject to a final appraisal carried out by the appraisal company on the property to be mortgaged and also subject to the verification of the land registry data by administrative managers who collaborate with UCI.

UCI's clients can work with any of the appraisers authorised and approved by Bank of Spain. However, when they delegate this decision to UCI, the two companies with which UCI collaborates are GLOVAL and TINSA, both of them duly registered in an Official Register with the Bank of Spain as authorised appraisal companies. The process is also completely integrated in UCI's mainframe IT system. The majority of the information received is controlled automatically unless it requires a new decision to be made. UCI has a group of employees (6 people) in charge of monitoring and controlling the activity of its appraisers. A whole department in UCI audits the property valuations performed by external appraisers. The client has the right to bring his own appraisal.

The analysis of the security is outsourced to a network of external administrative agencies (*Gestorías*) in charge of such inquiries. Each administrative agency appointed by the Seller has a civil liability insurance and first demand bank guarantee to cover any potential damage

11/2021



caused to UCI. UCI has a department in charge of monitoring and controlling such network of administrative agency. The majority of the information received is controlled automatically unless it requires a new decision to be made. UCI works with seven (7) administrative agencies that provide outsourcing services to banks and other entities, most of them are reference companies in the sector and provide services to the rest of the banks in Spain (GRUPO BC - TESSI DIAGONAL - GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS - GESTARNAL - GRUPO SERTYF - MONERCONSULTING - GESTINOVA99).

For decision-taking, the following basic criteria are followed:

(a) **Purpose:** purchase or renovation of a 1st or 2nd residence or subrogation in mortgage loans from other institutions.

(b) **Applicant:** Individuals of legal age with access to the ownership of their residence or wishing to refinance their mortgage loan after verification of the following requirements:

(i) The professional stability of the applicant is examined, considering both the type of employment contract and professional history, reinforcing transactions with insufficient stability through additional guarantees.

(ii) In addition, maximum limits are established for the economic ratios or parameters defined for the risk analysis, although the existence of these "responsible limits" does not imply that our acceptance policy adheres to them. In fact, the limits of the acceptance policy of UCI will be more restrictive in most of the cases and at best the same.

(iii) The following limits are established for this purpose:

From 2015 onwards the DTI ratio shall be $\leq 40\%$ in general, being more restrictive depending on the credit risk (for example, for fixed term contract employees, which are resident in Spain but not of Spanish / OCDE country member nationality the DTI ratio shall be $< 30\%$).

(iv) Responsible percentage limit of financing in first residence acquisition operations:

With the sole guarantee of the acquired good: the limit will be the 100% of the acquisition price + costs linked to the transaction. The limit is independent from LTV.

Main residence acquisition policy for residents distinguishes whether the operation is a Change of Home or not. Main Residence Acquisition Policy for operations different than the Change of House, will depend on the justified personal contribution to the operation. The following limits shall apply:

Permanent Public Servant: 15% down-payment (10% if not single).

Permanent Employee: 25% down-payment (20% if the acquired good is worth more than EUR 150,000).

Liberal Professional: 30% down-payment.

Temporary Self-employed workers: 40% down-payment.

- (v) With more than one guarantee or a single guarantee that is not the acquired good: the limit will be the 80% of the appraisal value of the guarantees provided. Here are included the Changes of House.
 - (vi) The maximum term is established by product, where the limit is 360 months.
- (c) The basic documentation generally used to be able to proceed to study the transaction is as follows:
- (i) The application form, plus the identification data of the applicants.
 - (ii) Concerning the residence to be purchased: documentation provided by the applicant on the residence to be financed or any other property provided as additional collateral to the transaction (Land Registry excerpt and title deed (*escritura de propiedad*), if applicable).
 - (iii) Concerning the applicant's income.
 - Salaried workers: Last three (3) pay slips and income tax return for the last year.
 - Professionals and self-employed workers: income tax return for the last year.
 - (iv) In respect of the LTV, the appraisal valuations have always been done according to the criteria approved by the Bank of Spain from time to time and the appraisers are entities duly registered in the Bank of Spain as authorised appraisal companies. The debt-to-income (DTI) policies have been adjusted throughout the origination period according to the macroeconomic conditions, therefore considering the applicable interest rates. During this period, and for the purposes of calculating the amount of debt to be considered in the DTI ratio, the sensitivity of the risk criteria related to the clients' indebtedness was increased depending on the specific macroeconomic conditions. In this regard, as indicated in section 2.2.2.2.14 above, the weighted average of initial DTI ratio of the Mortgage Loans in the Preliminary Portfolio is 34.78%.
 - (v) Besides, the source of the client's down-payment is always checked by UCI's risk department to make sure that the level of commitment with the repayment of their mortgage loan is sufficiently high (as the client's level of commitment with the repayment of the mortgage loan is always higher when the source of the clients' down-payment comes from their personal savings). In addition, the Risk Department performs a verification of clients' tax data using the *Código Seguro de Verificación* included in their Income statement.
 - (vi) The selection process is also supported by a statistical "score" based on the probability of payment default according to the customer profile; this is done through an expert system (which includes all the rules of UCI's risk acceptance policy) that checks if the transaction complies with all of UCI's risk acceptance policy rules and includes a system of geographical population studies.
 - (vii) The presence of the borrowers and guarantors, if applicable, is systematically checked in the risk records held by ASNEF (*Asociación Nacional de Entidades de Financiación* – National Association of Financing Entities). If necessary, the CIRBE (*Central de Información de Riesgos del Banco de España* – Bank of Spain Risk Information Centre) and VEDACON are also consulted.

11/2021



All UCI's business introducers are subject to a compliance procedure handled by UCI's risk department, before entering into a business agreement, which needs to be reviewed annually (Know Your Intermediary). Sales teams strive to enter in contact with the clients in the early stage of the purchase process, offering the possibility for the real estate agent, to secure financing in its office (and "catch" the clients quicker). Since the beginning of 2012 each mortgage sale requires a minimum of one face to face meeting with the future mortgage borrower. None of the intermediaries can do the Risk Assessment of the customers, only UCI.

UCI's possible origination channels are the following (underwriting performed always entirely by UCI):

(a) Third party channel but Underwriting Performed Entirely by the Seller:

Real Estate Agents: Agencies that intervene in the process of sale and purchase of properties. Mainly major franchising networks (i.e., TECNOCASA, IDEALISTA, REDPISO, REMAX, COMPRARCASA, etc.). The strengthening of Real Estate Networks and "big local" in the last years put in evidence the quality and the proven efficiency of their sales methods. That is the reason why UCI focuses its strategy on them and enhance collaboration at a national level by organising training, sales campaigns, sponsoring of events and especially enhance commitment towards objectives. The capillarity of these partners is a key leverage to UCI's sales efficiency. In Spain, the main networks contribution to intermediated sales is growing and stands at a third of the intermediated sales.

Broker: Financial intermediaries whose main activity is to obtain financing for their clients, usually not intervening in the process of sale and purchase of properties (i.e., KIRON, AGENCIA NEGOCIADORA).

Developers: Real estate agents whose main activity is intervention in the sale of real estate developments that can be reconciled with intervention in the sale and purchase of second-hand housing. Currently, no mortgage loans are originated through this channel.

Financial Entities: Financial institutions, banks or savings banks (*cajas de ahorros*) with which UCI has signed a cooperation agreement in order to manage its clients' financial transactions. Currently, no mortgage loans are originated through this channel.

Insurance: Insurance agents that reconcile their main activity of insurance intermediation with financial intermediation. Currently, no mortgage loans are originated through this channel.

(b) Office or Branch Network

Branch UCI: Financial transactions with clients that arrive directly at UCI's offices.

(c) Internet

Hipotecas.com: UCI's online origination channel (www.hipotecas.com).

In addition, UCI can also enter into cooperation agreements with any other originator of financial transactions, which in any case, will be subject to a strict acceptance policy by the Risk Management Division (*Dirección de Riesgos*). Such policy includes, with prior consent

from the originator of the financial transaction, consultation of risk files (e.g., ASNEF, CIRBE, WORLDCHECK), request of commercial and asset information and analysis of potential effects of the relationship with such intermediary on UCI's image. Furthermore, any mortgage loan originated by a third party is always approved by UCI following its Origination Policy. Only € 2,104,949.56 of the Outstanding Balance of the Receivables in the Preliminary Portfolio (thus representing less than 0.35%) have been originated through cooperation agreements with other financial entities.

Procedures established by UCI for the formalisation of financial transactions are independent of the origination channel. No exceptions have been defined to such procedures on the basis of the type of origination channel.

Disbursement of the mortgage loan

After completing the final evaluation and authorisation procedures, the public deed (*escritura pública*) of mortgage loan is signed before a Notary Public at which time UCI disburses the funds.

In the case that there are any prior mortgages or charges over the mortgaged property registered with the Land Registry because the mortgage loan which they secure has been economically cancelled but the relevant entry is still pending cancellation in the relevant Land Registry, the representative appointed by UCI will ensure these are cancelled, retaining the necessary funds for this purpose and overseeing the whole Land Registry procedure until UCI's mortgage is registered as a first-priority mortgage.

UCI, through the relevant administrative agency (*gestoría*), retains the amount necessary to carry out the registration of the cancellation of the prior mortgage. This process requires that the creditor of the seller provides a letter of payment. This process usually takes approximately one (1) month and is monitored by UCI's management department. In this regard, if the referred process takes longer than three (3) months, the reasons for such delay will be analysed by a committee specially formed for this purpose, which will follow up the process in detail.

The Fund will in no case assume the expenses of the cancellation of the relevant existing mortgages.

In Spain, sales teams explain to the clients all the marketing and contractual documentation linked to the mortgage loan before the day of the signing of the relevant public deed of mortgage loan (*escritura pública*) in the notary. During the formalisation of the transaction, UCI is represented by an administrative agency (*gestoría*) who oversees the correct completion thereof and who receives both the signing instructions and the text for the public deed of mortgage loan from a UCI Department that supervises the administrative agency (*gestoría*) activity through a system of prior authorisations. In addition, any such administrative agencies (*gestoría*) must hold at all times a civil liability insurance policy and provide UCI with a first-demand bank guarantee to cover any potential damages caused to UCI. As stated above, UCI works with seven (7) reference administrative agencies (*gestoría*) companies in the sector in Spain (GRUPO BC - TESSI DIAGONAL - GESTORES ADMINISTRATIVOS REUNIDOS - GESTARNAL - GRUPO SERTYF - MONERCONSULTING - GESTINOVA99).

The administrative agency (*gestoría*) assists the clients in the administrative and tax issues arising until the completion of the mortgage loan transaction and checks at the notary office that mortgage loan documents are in accordance with UCI offer and with local regulation,

11/2021



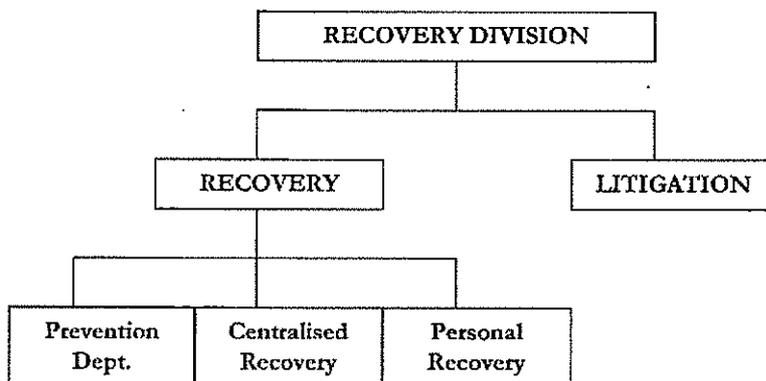
such as compliance with Bank of Spain Mortgage Directive rules of transparency regarding mortgages loan origination.

After the execution of the mortgage loan agreements, an after-sales team made up of eleven (11) people who are part of UCI staff and an outsourced call centre called KONECTA, managing the customers in a normal situation, attending them in case of any doubt or request about their mortgage loan agreements. UCI reviews periodically the level of satisfaction of its clients throughout the various processes they may be involved in.

Collection and claims policy

The collection management is currently performed according to the following internal management policies, which are applied by the Seller to its Mortgage Loan Global Portfolio.

In this regard, the collection management is performed through the Recovery Division (which is 100% UCI staff), which is structured as follows:



The Recovery Division is formed by 150 professionals in Spain with wide experience. All employees are subject to a training program that allows them to improve their knowledge and their skills.

The Prevention Department is the first stage of the Recovery Division and deals with customers not in default who are experiencing financial difficulties. This department adopts appropriate measures to prevent customers from defaulting and aggravating their financial situation with UCI. Between the second and eighth day of each month, the majority of missed payments (delinquencies) are assigned to a team to notify the customer, which leads to an early recovery process.

In this preventive stage, UCI contacts the client and collects information to better understand the situation. Friendly notification to the borrowers through letters and SMS. Weekly phone contacts are made until the clients pay the arrears.

If a customer subsequently does not pay the instalment, this is handled by the Centralised Recovery Department. This department uses telephone management to recover the debt contracted by the customer, to prevent aggravating the delinquent situation and to ensure the possible future payment of instalments using the tools and mechanisms at UCI's disposal.

to resolve the customer's payment problems. Letter, SMS are used in line with the severity of the situation. If the client's contact details are not updated, the consultant must require an onsite visit (to the house and/or last known job).

If the customer's normal payment situation cannot be re-established and the customer subsequently reaches two defaults, the matter is forwarded to the Recovery Agency Network. The main difference from previous departments is this network's personal contact with the customer. The case is passed onto the Consultant (10 agencies located nationwide), and a face-to-face management of the client takes place, usually at the client's home which allows UCI to check the family situation and the surrounding neighbourhood. Also, Letter and SMS are sent in line with the severity of the situation.

The tools used in assisting customers to pay are applied based on the individualised study of their economic/personal situation at all times and are as follows:

- (a) Non-Permanent restructuring. In this transaction, for reasons related to the customer's financial temporary difficulties (current or foreseeable), the initial mortgage loan conditions are modified to facilitate payment (of principal and interest) because the borrower cannot or is not likely to comply with the initial conditions in a timely manner. Restructuring / Forbearance solutions mainly consist in lowering the instalment during a short period paying always full interest and never capitalising. Therefore, the client pays 100% of the interest and the capital amortisation will be adjusted according to an analysis that considers different variables such as the residual term etc. After this short period, the amortisation table is recalculated, and clients pay their full instalment again.
- (b) Payment in kind. In this transaction, UCI accepts the residence, or any of the residences guaranteeing the mortgage loan, in lieu of payment or partial payment (*dación en pago o para pago*) of the debt. Should there be a remnant, debt forgiveness is not applied, it is possible to implement a restructuring to adapt the outstanding instalments to the customer's actual payment capabilities. Should there be any residual debt, debt forgiveness (write offs) is not generally applied. It is possible to implement a restructuring solution to adapt the outstanding instalments to the customer's actual payment capabilities.
- (c) Amendment (*novación*). Attending to the temporary circumstances of the client this is a modification of the mortgage loan agreement (either in its rate or term) to facilitate the client's payment of the Instalments. These new circumstances can be explained by a reduction in the client's income or an increase in their expenses (only justified items such as medical expenses etc.). An exhaustive previous financial / personal analysis of the clients is performed before offering this option to the client.

Both in the non-permanent restructuring as in the amendments, UCI is acting under the criteria and limits established in the (Good Practice Criteria) CBP.

- (d) Sales mandate. Working with the clients, UCI can assist in the sale of the mortgaged property through external real estate agencies with whom UCI has cooperation agreements according to the price the client indicates (price that is also checked by the internal risk department monitoring appraisals). This solution avoids UCI increasing its REO (Real Estate Owned) stock and paying taxes (transfer taxes (ITP) or real estate tax (IBI)). Should there be a remnant, debt forgiveness is not applied, it is possible to implement a restructuring, to adapt the outstanding instalments to the customer's actual payment capabilities. Should there be any residual debt, debt forgiveness (write offs) is not generally applied. It is possible to implement a

11/2021



restructuring solution to adapt the outstanding instalments to the customer's actual payment capabilities.

Payment holidays or other agreements with clients to suspend monthly repayments for an agreed period of time or any settlement, suspension of payments, rescheduling of the amortisation plan or other contractual amendments can be made resulting from or arising from mandatory provisions, or voluntary moratoriums or deferment of payments, together with any decisions or recommendations of public authorities or conventions, arrangements or recommendations of institutional or industry associations, such as Covid-19 Moratoriums. Up until today, in the cases in which this has been applied, the residual term of the loan has been increased in the same proportion / term as the solution applied (as in the Covid-19 Moratoriums).

UCI has adhered to the Code of Good Practices for the feasible restructuring of debts secured with a mortgage over primary residences and to the Code of Good Practices for the relaxation of the criteria that the debtor must meet to avail themselves of the measures adopted in the rules that modify and incorporate his right to obtain a social rent for 1 year of duration, extendable to another 5 years, which are further explained in section 2.2.7.3 below.

If it is not possible to reach an amicable solution with the customer despite the efforts made, the Legal Department will be responsible for claiming repayment of the debt in court, notwithstanding the possibility of reaching an amicable solution during the proceedings.

According to Law 5/2019, the litigation process can start after reaching 3%-7% of the initial amount of the loan or 12-15 non-payments based on whether the event occurs before or after the 1st half of the duration of the loan as long as the monthly clients committee decides that there is no other option. Also, according to Law 5/2019, UCI communicates to the client the total claim of the debt in advance of one month prior to the expiration and beginning of the litigation process. In this period the client can cancel the debt and therefore avoid the start of the litigation process.

Several teams are involved at this stage:

- (a) Pre-trial team. Responsible for obtaining the documentation prior to filing the claim.
- (b) Litigation team. Responsible for monitoring the assigned court proceedings and overseeing the portfolios assigned to the team of outside lawyers.
- (c) Law firms. Responsible for the direct monitoring of court proceedings assigned and distributed by geographical area (External Team). External lawyers and bailiffs working with UCI's Litigation IT system and paid on efficiency performance.
- (d) Solicitors. Responsible for managing Court proceedings in progress (External Team).

Upon enforcement of the mortgage securing a mortgage loan, and once the property is owned by UCI, either by deed in lieu (*dación en pago*) or Court allocation (*adjudicación judicial*), the Real Estate Marketing Division through its Branch Network will select, manage and monitor the Real Estate Brokers in charge of marketing and selling the properties.

A team of real estate experts (appraisers) assigns a market price to each foreclosed property. At the end of this process, the sale of the property can result in an economic loss, despite this sale being made at a market price at that point in time. Once the amount of the sale is received, this is automatically transferred to the Fund.

For the purpose of compliance with article 21(9) of the EU Securitisation Regulation, the above section summarises UCI's administration manual in connection with clear and consistent terms definitions, remedies and actions relating to delinquency and default of debtors, debt restructuring, debt forgiveness, forbearance, payment holidays, losses, charge offs, recoveries and other asset performance remedies.

Code of Good Practice

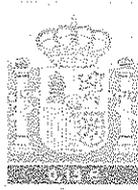
On 21 October 2014 UCI adhered to the Code of Good Practices for the feasible restructuring of debts secured with a mortgage over primary residences, published in the STATE OFFICIAL GAZETTE (*Boletín Oficial del Estado*), a government initiative to ensure that all customers that have a legitimate problem receive a practical solution. The aforementioned Code of Good Practices reflects the measures foreseen in the Royal Decree-law 6/2012, of 9 March, on urgent measures to protect mortgagors with limited resources, as modified by the Law 1/2013, and in the Royal Decree-law 1/2015, of 27 February, on the second chance mechanism, debt reduction and other social agenda.

In particular, the Code of Good Practice contains a set of measures that may affect the recovery of the unpaid amounts under the Mortgage Loans, the period for foreclosure of the property and, therefore, a loss in the value of the Mortgage Loans and ultimately the amount of Available Funds to service the Notes. In particular, the following measures foreseen in the Code of Good Practice may have an impact on the Fund and ultimately in the Available Funds to service the Notes:

- (a) Granting of principal payment grace period and/or deferrals on the repayment calendar could imply a delay in the repayment of principal under the affected Mortgage Loans. Furthermore, temporary reductions in the interest rate during the grace period will entail interest collections under the affected Mortgage Loans.
- (b) Write-offs in the Outstanding Balance of the Receivables arising from the Mortgage Loans, would reduce principal and interest collections under the affected Mortgage Loans.
- (c) Friendly repossessions (*daciones en pago*) as an alternative to foreclosure proceedings would entail a total repayment of the amounts due under the relevant Mortgage Loans and the release from any personal liability of the Borrower under the Mortgage Loan as well as of any third-party guarantors. Consequently, this may reduce the total amounts collectable under the Mortgage Loan.
- (d) The right of the Borrower under a Mortgage Loan to request the rental of the foreclosed or friendly repossessed property for a period of one year including the option to extend the rental up to five (5) years with a maximum annual rent of 3% of the value of the property at the time of the approval of the adjudication of the property could imply a reduction of the amounts collected by the Fund and/or a deferral in time to dispose of the property.

The Management Company agrees that a friendly repossession (*dación en pago*) can be made and, in general, the Code of Good Practice shall be applied to the securitised Mortgage Loans.

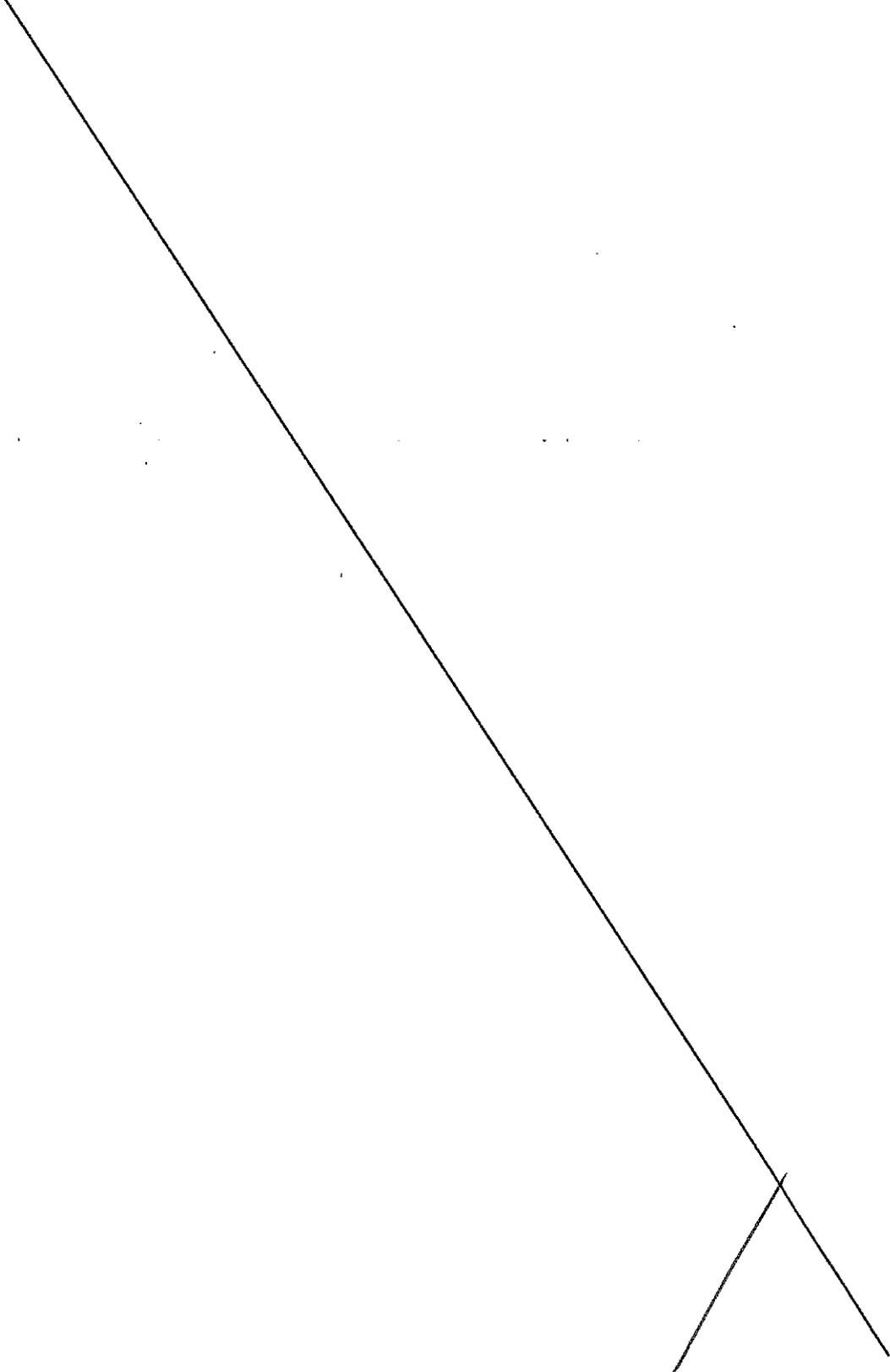
In addition, UCI has adhered as well to the Code of Good Practices for the relaxation of the criteria that the debtor must meet to avail themselves of the measures adopted in the rules that modify and incorporate his right to obtain a social rent for 1 year of duration, extendable to another 5 years, as foreseen in the Royal Decree-law 5/2017, of 17 March, which modifies



GM4410874

11/2021

the aforementioned Royal Decree-law 6/2012 and Law 1/2013; maintaining its commitment to collaborate to provide adequate solutions to customers without resources.



ANEXO VII

RATINGS PROVISIONALES

11/2021



MORNINGSTAR | DBRS

PRESS RELEASE

MARCH 14, 2022

DBRS Morningstar Assigns Provisional Ratings to FT RMBS Prado X

RMBS

DBRS Ratings GmbH (DBRS Morningstar) assigned provisional ratings to the following classes of notes to be issued by FT RMBS Prado X (the Issuer):

- Class A Notes at AAA (sf)
- Class B Notes at A (high) (sf)

The provisional rating on the Class A Notes addresses the timely payment of interest and the ultimate repayment of principal on or before the legal final maturity date in March 2055. The provisional rating on the Class B Notes addresses the ultimate repayment of interest and principal on or before the legal final maturity date. DBRS Morningstar does not rate the Class C Notes also expected to be issued in this transaction.

The transaction will be a securitisation of residential mortgage loans secured by first-lien mortgages originated by the Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. E.F.C (UCI or the Seller) in Spain. At the closing of the transaction, the Issuer will use the proceeds of the Class A, Class B, and Class C Notes (collectively, the Notes) to fund the purchase of the mortgage portfolio from the Seller. UCI will provide a separate additional subordinated loan to fund the reserve fund. The securitisation will take place in the form of a fund, in accordance with Spanish securitisation law.

The originator and servicer of the transaction is UCI, which is jointly owned by Banco Santander SA (Santander) and BNP Paribas SA (BNP Paribas). Santander will also act as the account bank and interest rate swap counterparty in the transaction. BNP Paribas through its subsidiary BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España will act as paying agent.

DBRS Morningstar's ratings are based on a review of the following analytical considerations:

- The transaction's capital structure and the available credit enhancement. The Class A Notes benefit from 11.2% subordination provided by the Class B and Class C Notes. The Class B Notes benefit from 7.0% subordination provided by the Class C Notes. The Notes will also benefit from an amortising reserve fund with a target amount equal to 2.0% of the outstanding balance of the mortgage portfolio, funded through a subordinated loan, which could amortise to a level of 0.25% of the original portfolio balance. The reserve fund provides liquidity support and is available to cover senior expenses as well as interest on the Class A and Class B Notes (the Rated Notes). At maturity, the reserve will be available to cover principal payments on the Notes.
- The Class A target amortisation amount is equal to the positive difference between the outstanding principal balance of the Notes and the outstanding principal balance of the nondefaulted collateral. If a turbo amortisation event occurs, then all collections will be applied toward repayment of the Class A Notes until paid in full after servicing the senior fees, the interest due on the Rated Notes (if a Class B interest deferral event has not occurred), and the replenishment of the reserve fund. The Class B target amortisation amount (once the Class A Notes have been redeemed in full) is equal to the positive difference between the outstanding principal balance of the Notes and the outstanding principal balance of the nondefaulted collateral. If a turbo amortisation event occurs, then all collections will be applied toward the payment of the Class B Notes principal until paid in full after the payment of the senior

fees, the interest due on the Class B Notes, and the replenishment of the reserve fund.

-- The turbo amortisation event will occur when the cumulative default ratio is higher than or equal to 1% one year after the closing date, 2% two years after the closing date, 3% three years after the closing date, 4% four years after the closing date, and 5% five years after the closing date. Loans in arrears for more than 12 months will be considered as defaulted loans as per the transaction documentation.

-- DBRS Morningstar analysed the provisional portfolio, which was equal to EUR 605 million as of 20 January 2022, using the European RMBS Insight Model to estimate the portfolio's defaults and losses. DBRS Morningstar divided the portfolio into two subpools. The first subpool comprises 98.1% of the portfolio by loan balance. The second subpool, which comprises the remaining 1.9% of the portfolio, includes loans restructured more than four years ago.

-- The main characteristics of the provisional portfolio include (1) a 67.8% weighted-average current loan-to-value (WACLTV) and a 67.1% indexed WACLTV; (2) the top three geographical concentrations of Catalonia (32.5% of the portfolio by loan balance), Madrid (29.5%), and Andalusia (15.8%); (3) a WA loan seasoning of 5.2 years; (4) a WA remaining term of 25.8 years, with 0.1% of the loans that have a remaining term longer than 30 years; and (5) no mortgage loans to be securitised in arrears for more than 90 days in the past and just a 1.9% of the portfolio consisting of mortgage loans that were restructured more than four years ago. Finally, at closing, no loans under payment moratoria will be sold to the Issuer.

-- The loans are primarily floating-rate mortgages linked to 12-month Euribor (27.5%) or Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH) (15.6%). Approximately 46.7% of the portfolio comprises fixed-rate loans with a compulsory switch to floating while 10.2% of the portfolio comprises fixed-rate-for-life loans. The current WA interest rate of the portfolio is 2.0%. The fixed-rate loans with a compulsory switch to floating will revert to 12-month Euribor after the end of their fixed-rate period. Fixed-rate-for-life loans have a WA interest rate of 2.8%. The Notes are floating-rate liabilities indexed to three-month Euribor. The Issuer has entered an interest rate swap with Santander to mitigate the interest rate mismatch between the fixed-rate loans and the three-month Euribor paid on the Notes. Under the swap agreement, the Issuer will pay a rate equal to (+0.041%) and, in return, Santander will pay a rate equal to three-month Euribor during the first five years of the transaction's life to the Issuer on each payment date. In addition, three-month Euribor rate will be capped at 2.5% for the Class B and Class C Notes since closing and for the Class A Notes after the step-up date.

-- Santander is the eligible swap counterparty for this transaction. DBRS Morningstar's rating on Santander is consistent with the criteria in DBRS Morningstar's "Derivative Criteria for European Structured Finance Transactions" methodology.

-- The loans in the portfolio are paying monthly instalments with a WA reset interval of six months while the Notes will pay a quarterly coupon. Because of the different reference indices in the portfolio, there is some reset and basis risk in the transaction; however, liquidity in the transaction, provided through the cash reserve and the possibility of using principal to pay interest on the Rated Notes, acts as a mitigating factor. DBRS Morningstar stressed the interest rates as described in its "Interest Rate Stresses for European Structured Finance Transactions" methodology. DBRS Morningstar also stressed the spread between IRPH and Euribor in its cash flow analysis.

-- The credit quality of the mortgages backing the Notes and the servicer's ability to perform its servicing responsibilities. DBRS Morningstar was provided with UCI's historical mortgage performance data. Details of the portfolio default rate (PD), loss given default (LGD), and expected losses resulting from DBRS Morningstar's credit analysis of the mortgage portfolio at AAA (sf) and A (high) (sf) stress scenarios are detailed below in the sensitivity analysis section.

-- In accordance with the transaction documentation, the servicer can grant loan modifications without the management company's consent within the range of permitted variations. Fixed-rate loans can be renegotiated to floating-rate loans and floating-rate loans

11/2021

can be renegotiated to fixed-rate loans up to a maximum of 5% of the initial balance of the portfolio. The margin on 12-month Euribor loans can be reduced to 0.75 basis points for loans linked to Euribor and the maturity of the loan can be extended to the final maturity date of the Notes. DBRS Morningstar considered these permitted variations and factored them in its cash flow analysis.

-- The transaction's account bank agreement and respective replacement trigger require Santander, acting as treasury account, to find (1) a replacement account bank or (2) an account bank guarantor upon the loss of an applicable rating of "A" on the account bank. The DBRS Morningstar Long Term Critical Obligations Rating on Santander is AA (low) while the DBRS Morningstar Long-Term Issuer Rating on Santander is A (high).

-- The transaction's ability to withstand stressed cash flow assumptions and repay the noteholders according to the terms and conditions in the transaction documents. DBRS Morningstar analysed the transaction structure using Intex DealMaker. DBRS Morningstar considered additional sensitivity scenarios of 0% conditional repayment rate stress.

-- The transaction's legal structure and its expected consistency with DBRS Morningstar's "Legal Criteria for European Structured Finance Transactions" methodology as well as the presence of the appropriate legal opinions that address the assignment of the assets to the Issuer

-- DBRS Morningstar's sovereign rating on the Kingdom of Spain of "A" with a Stable trend as of the date of this press release

The Coronavirus Disease (COVID-19) and the resulting isolation measures had caused an immediate economic contraction, leading in some cases to increases in unemployment rates and income reductions for many borrowers.

The DBRS Morningstar Sovereign group releases baseline macroeconomic scenarios for rated sovereigns. These scenarios were last updated on 9 December 2021. DBRS Morningstar analysis considered impacts consistent with the baseline scenario in the below referenced report. For details, see the following commentaries: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/389454/baseline-macroeconomic-scenarios-for-rated-sovereigns-december-2021-update> and <https://www.dbrsmorningstar.com/research/384482/baseline-macroeconomic-scenarios-application-to-credit-ratings>

On 14 March 2022, DBRS Morningstar updated its 5 May 2020 commentary outlining the impact of the coronavirus crisis on performance of DBRS Morningstar-rated RMBS transactions in Europe. For more details, please see: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/393639/emerging-from-the-covid-19-pandemic-update-on-european-mortgage-performance> and <https://www.dbrsmorningstar.com/research/360599/european-rmbs-transactions-risk-exposure-to-coronavirus-covid-19-effect>.

ESG CONSIDERATIONS

A description of how DBRS Morningstar considers ESG factors within the DBRS Morningstar analytical framework can be found in the DBRS Morningstar Criteria: Approach to Environmental, Social, and Governance Risk Factors in Credit Ratings at: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/373262>

Notes:

All figures are in euros unless otherwise noted.

The principal methodologies applicable to the ratings are the "European RMBS Insight Methodology" (3 June 2021) and the "European RMBS Insight: Spanish Addendum" (6 July 2021).

Other methodologies referenced in this transaction are listed at the end of this press release. These may be found at: <https://>

www.dbrsmorningstar.com/about/methodologies.

DBRS Morningstar has applied the principal methodologies consistently and conducted a review of the transaction in accordance with the principal methodologies. An asset and a cash flow analysis were both conducted.

For a more detailed discussion of the sovereign risk impact on Structured Finance ratings, please refer to "Appendix C: The Impact of Sovereign Ratings on Other DBRS Morningstar Credit Ratings" of the "Global Methodology for Rating Sovereign Governments" at: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/381451/global-methodology-for-rating-sovereign-governments>.

The DBRS Morningstar Sovereign group releases baseline macroeconomic scenarios for rated sovereigns. DBRS Morningstar analysis considered impacts consistent with the baseline scenarios as set forth in the following report: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/384482/baseline-macroeconomic-scenarios-application-to-credit-ratings>.

The sources of data and information used for these ratings include those provided by UCI and its representatives. DBRS Morningstar was provided with loan-level data for the mortgage loans as of 20 January 2022 and historical performance data (delinquencies, defaults, recoveries, payment data, and loan level repossession data) covering the period from January 2007 to September 2021.

DBRS Morningstar did not rely upon third-party due diligence in order to conduct its analysis.

DBRS Morningstar was supplied with third-party assessments. DBRS Morningstar did not applied additional cash flow stresses in its rating analysis.

DBRS Morningstar considers the data and information available to it for the purposes of providing these ratings to be of satisfactory quality.

DBRS Morningstar does not audit or independently verify the data or information it receives in connection with the rating process.

These ratings concern expected-to-be-issued new financial instruments. These are the first DBRS Morningstar ratings on these financial instruments.

Information regarding DBRS Morningstar ratings, including definitions, policies, and methodologies, is available on www.dbrsmorningstar.com.

To assess the impact of changing the transaction parameters on the ratings, DBRS Morningstar considered the following stress scenarios, as compared to the parameters used to determine the ratings (the Base Case):

-- In respect of the Class A Notes, a PD of 24.0% and LGD of 41.5%, corresponding to the AAA (sf) rating scenario, was stressed assuming a 25% and 50% increase in the PD and LGD.

-- In respect of the Class B Notes, a PD of 17.6% and LGD of 32.7%, corresponding to the A (high) (sf) rating scenario, was stressed assuming a 25% and 50% increase in the PD and LGD.

Class A Notes Risk Sensitivity:

-- 25% increase in LGD, expected rating of AAA (sf)

-- 50% increase in LGD, expected rating of AA (high) (sf)

-- 25% increase in PD, expected rating of AAA (sf)

-- 25% increase in PD and 25% increase in LGD, expected rating of AA (sf)

GM4410871

11/2021

- 25% increase in PD and 50% increase in LGD, expected rating of AA (low) (sf)
- 50% increase in PD, expected rating of A+ (high) (sf)
- 50% increase in PD and 25% increase in LGD, expected rating of A (high) (sf)
- 50% increase in PD and 50% increase in LGD, expected rating of A (high) (sf)

Class B Notes Risk Sensitivity:

- 25% increase in LGD, expected rating of A (high) (sf)
- 50% increase in LGD, expected rating of A (high) (sf)
- 25% increase in PD, expected rating of A (high) (sf)
- 25% increase in PD and 25% increase in LGD, expected rating of A (high) (sf)
- 25% increase in PD and 50% increase in LGD, expected rating of A (low) (sf)
- 50% increase in PD, expected rating of A (high) (sf)
- 50% increase in PD and 25% increase in LGD, expected rating of A (low) (sf)
- 50% increase in PD and 50% increase in LGD, expected rating of BBB (high) (sf)

For further information on DBRS Morningstar historical default rates published by the European Securities and Markets Authority (ESMA) in a central repository, see: <https://cerep.esma.europa.eu/cerepweb/statistics/defaults.xhtml>. DBRS Morningstar understands further information on DBRS Morningstar historical default rates may be published by the Financial Conduct Authority (FCA) on its webpage: <https://www.fca.org.uk/firms/credit-rating-agencies>.

These ratings are endorsed by DBRS Ratings Limited for use in the United Kingdom.

Lead Analyst: Álvaro Astarloa, Assistant Vice President
 Rating Committee Chair: Christian Aufsatz, Managing Director
 Initial Rating Date: 14 March 2022

DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España
 Paseo de la Castellana 81
 Plantas 26 & 27
 28046 Madrid, Spain
 Tel. +34 (91) 903 6500

DBRS Ratings GmbH
 Neue Mainzer Straße 75
 60311 Frankfurt am Main Deutschland
 Tel. +49 (69) 8088 3500
 Geschäftsführer: Detlef Scholz
 Amtsgericht Frankfurt am Main, HRB 110259

The rating methodologies used in the analysis of this transaction can be found at: <https://www.dbrsmorningstar.com/about/methodologies>.

- European RMBS Insight Methodology (3 June 2021) and European RMBS Insight Model v. 5.4.3.0., <https://www.dbrsmorningstar.com/research/379557/european-rmbs-insight-methodology>.
- European RMBS Insight: Spanish Addendum (6 July 2021), <https://www.dbrsmorningstar.com/research/381224/european-rmbs-insight-spanish-addendum>.
- Legal Criteria for European Structured Finance Transactions (29 July 2021).

<https://www.dbrsmorningstar.com/research/382171/legal-criteria-for-european-structured-finance-transactions>.
 -- Interest Rate Stresses for European Structured Finance Transactions (24 September 2021), <https://www.dbrsmorningstar.com/research/384920/interest-rate-stresses-for-european-structured-finance-transactions>.
 -- Derivative Criteria for European Structured Finance Transactions (20 September 2021), <https://www.dbrsmorningstar.com/research/384624/derivative-criteria-for-european-structured-finance-transactions>.
 -- Operational Risk Assessment for European Structured Finance Servicers (16 September 2021), <https://www.dbrsmorningstar.com/research/384513/operational-risk-assessment-for-european-structured-finance-servicers>.
 -- Operational Risk Assessment for European Structured Finance Originators (16 September 2021), <https://www.dbrsmorningstar.com/research/384512/operational-risk-assessment-for-european-structured-finance-originators>.
 -- DBRS Morningstar Criteria: Approach to Environmental, Social, and Governance Risk Factors in Credit Ratings (3 February 2021), <https://www.dbrsmorningstar.com/research/373262/dbrs-morningstar-criteria-approach-to-environmental-social-and-governance-risk-factors-in-credit-ratings>.

A description of how DBRS Morningstar analyses structured finance transactions and how the methodologies are collectively applied can be found at: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/278375>.

For more information on this credit or on this industry, visit www.dbrsmorningstar.com or contact us at info@dbrsmorningstar.com.

Ratings

FT RMBS Prado X

Date Issued	Debt Rated	Action	Rating	Trend	Attributes
14-Mar-22	Class A Notes	Provis.- New	AAA (sf)	--	EU U
14-Mar-22	Class B Notes	Provis.- New	A (high) (sf)	--	EU U

ALL DBRS RATINGS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS RATINGS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON WWW.DBRSMorningstar.com.

Contacts

Alvaro Astarloa

Assistant Vice President - Global Structured Finance

+44 20 7855 6681

alvaro.atarloa@dbrsmorningstar.com

Lina Mukhitdinova

Senior Analyst, Credit Ratings - European RMBS & CBs

+49 69 808 83529

lina.mukhitdinova@dbrsmorningstar.com

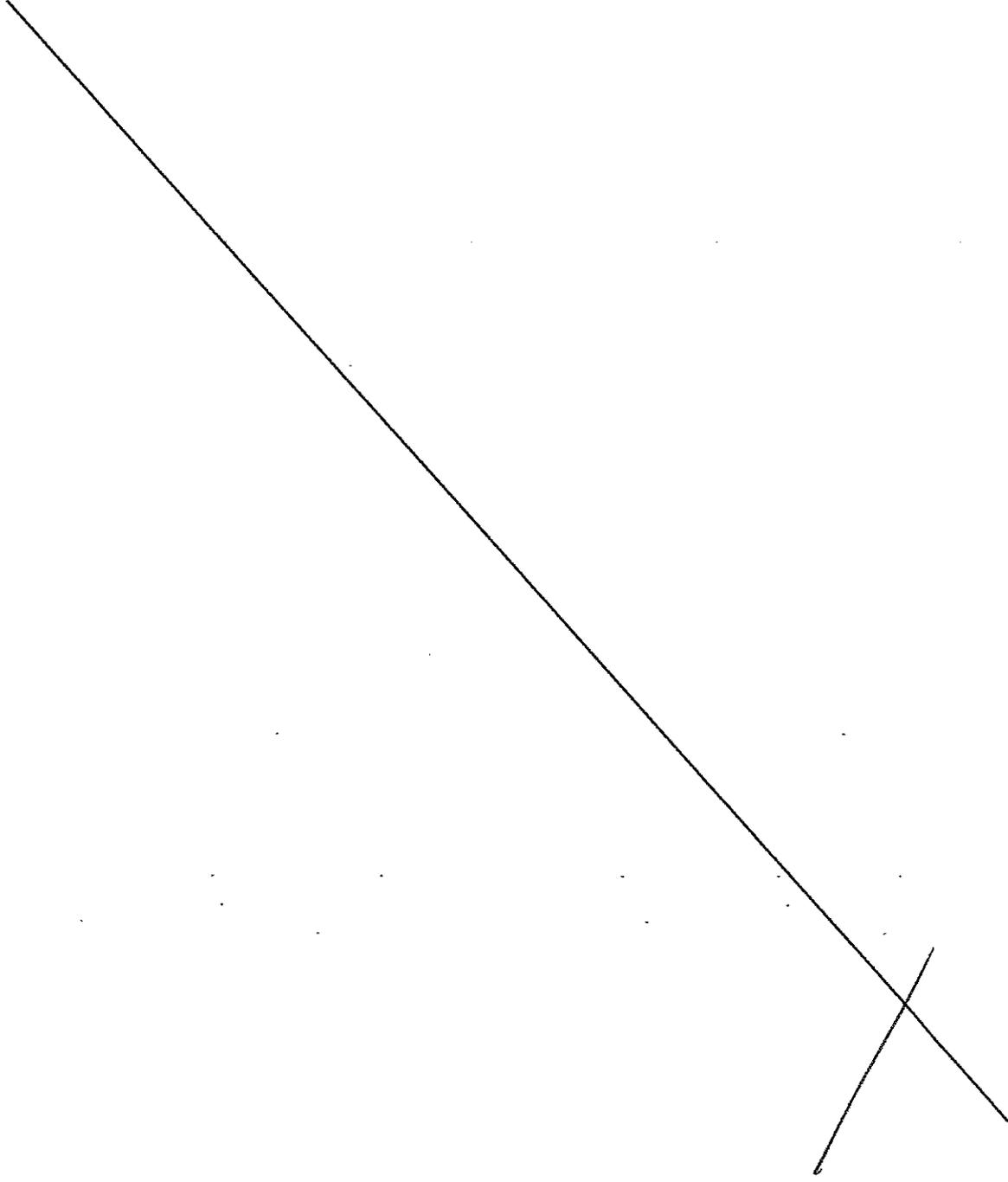
GM4410870



11/2021

Ketan Thaker
Managing Director, Head of European RMBS & Covered Bonds
+44 20 3356 1525
ketan.thaker@dbrsmorningstar.com

Christian Aufsatz
Managing Director, Head of European Structured Finance
+44 20 7855 6664
christian.aufsatz@dbrsmorningstar.com



The DBRS Morningstar group of companies consists of DBRS, Inc. (Delaware, U.S.)(NRSRO, DRO affiliate); DBRS Limited (Ontario, Canada)(DRO, NRSRO affiliate); DBRS Ratings GmbH (Frankfurt, Germany)(EU CRA, NRSRO affiliate, DRO affiliate); and DBRS Ratings Limited (England and Wales)(UK CRA, NRSRO affiliate, DRO affiliate). For more information on regulatory registrations, recognitions and approvals of the DBRS Morningstar group of companies, please see: <https://www.dbrsmorningstar.com/research/highlights.pdf>.

The DBRS Morningstar group of companies are wholly-owned subsidiaries of Morningstar, Inc. © 2022 DBRS Morningstar. All Rights Reserved.

The information upon which DBRS Morningstar credit ratings and other types of credit opinions and reports are based is obtained by DBRS Morningstar from sources DBRS Morningstar believes to be reliable. DBRS Morningstar does not audit the information it receives in connection with the analytical 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 Morningstar credit ratings, other types of credit opinions, reports and any other information provided by DBRS Morningstar are provided "as is" and without representation or warranty of any kind and DBRS Morningstar assumes no obligation to update any such ratings, opinions, reports or other information. DBRS Morningstar hereby disclaims any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, interchangeability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS Morningstar or its directors, officers, employees, independent contractors, agents, affiliates and representatives (collectively, DBRS Morningstar 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 credit ratings, other types of credit opinions and reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS Morningstar or any DBRS Morningstar Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. IN ANY EVENT, TO THE EXTENT PERMITTED BY LAW, THE AGGREGATE LIABILITY OF DBRS MORNINGSTAR AND THE DBRS MORNINGSTAR REPRESENTATIVES FOR ANY REASON WHATSOEVER SHALL NOT EXCEED THE GREATER OF (A) THE TOTAL AMOUNT PAID BY THE USER FOR SERVICES PROVIDED BY DBRS MORNINGSTAR DURING THE TWELVE (12) MONTHS IMMEDIATELY PRECEDING THE EVENT GIVING RISE TO LIABILITY, AND (B) U.S. \$100. DBRS Morningstar does not act as a fiduciary or an investment advisor. DBRS Morningstar does not provide investment, financial or other advice.

Credit ratings, other types of credit opinions and other analysis and research issued by DBRS Morningstar (a) are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact as to credit worthiness, investment, financial or other advice or recommendations to purchase, sell or hold any securities; (b) do not take into account your personal objectives, financial situations or needs; (c) should be weighed, if at all, solely as one factor in any investment or credit decision; (d) are not intended for use by retail investors; and (e) address only credit risk and do not address other investment risks, such as liquidity risk or market volatility risk. Accordingly, credit ratings, other types of credit opinions and other analysis and research issued by DBRS Morningstar are not a substitute for due care and the study and evaluation of each investment decision, security or credit that one may consider making, purchasing, holding, selling, or providing, as applicable.

A report with respect to a DBRS Morningstar credit rating or other credit opinion 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 Morningstar may receive compensation for its credit ratings and other credit opinions from, among others, issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities.

This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS Morningstar. ALL DBRS MORNINGSTAR CREDIT RATINGS AND OTHER TYPES OF CREDIT OPINIONS ARE SUBJECT TO DEFINITIONS, LIMITATIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES THAT ARE AVAILABLE ON <https://www.dbrsmorningstar.com>. Users may, through hypertext or other computer links, gain access to or from websites operated by persons other than DBRS Morningstar. Such hyperlinks or other computer links are provided for convenience only. DBRS Morningstar does not endorse the content, the operator or operations of third party websites. DBRS Morningstar is not responsible for the content or operation of such third party websites and DBRS Morningstar shall have no liability to you or any other person or entity for the use of third party websites.

28/03/2022, 10:39

Assigns FT, RMBS Prado X, Expected Ratings

11/2021



RATING ACTION COMMENTARY

Fitch Assigns FT, RMBS Prado X, Expected Ratings

Mon 14 Mar, 2022 - 10:30 ET

Related Fitch Ratings Content:

FT RMBS PRADO X - Appendix

FT RMBS PRADO X

Fitch Ratings - Madrid - 14 Mar 2022: Fitch Ratings has assigned FT, RMBS Prado X, expected ratings, as listed below:

The assignment of final ratings is contingent on the receipt of final documents conforming to information already received.

RATING ACTIONS

ENTITY / DEBT ↕	RATING ↕
Prado X	
Class A	LT AAA(EXP)sf Rating Outlook Stable
	Expected Rating

Class B

LT A+(EXP)sf Rating Outlook Stable

Expected Rating

[VIEW ADDITIONAL RATING DETAILS](#)**TRANSACTION SUMMARY**

FT, RMBS Prado X is a cash flow securitisation of a static EUR [•] million portfolio of fully amortising Spanish residential mortgages originated and serviced by Unión de Créditos Inmobiliarios S.A. E.F.C. (UCI, BBB/Stable/F2, the seller), a specialist lender fully owned by BNP Paribas S.A. (A+/Stable/F1) and Banco Santander, S.A. (A-/Stable/F2).

KEY RATING DRIVERS

Previously Securitised Loans (Criteria Variation): Around 40.2% of the portfolio is linked to loans that were included in previous Prado I to III securitisations, which were paid in full in 2020 and 2021. To recognise the ample seasoning and observable robust performance of these loans, a 0.8x portfolio adjustment has been applied to these loans within our ResiGlobal model commensurate with the performance adjustment factor that would have applied if Prado I to III were analysed now.

Third-Party Origination (Criteria Variation): Intermediaries like real estate agents introduce loan applicants to UCI, which conducts a full underwriting process. Of the portfolio, 69.1% has been originated via third party agents. Fitch has applied a foreclosure frequency (FF) adjustment for third-party originated loans of 1.2x. This constitutes a variation from its European RMBS Rating Criteria, which suggests a 1.5x adjustment, considering the performance data, and UCI's underwriting and servicing strategies.

The combined model-implied rating impact of the two variations is two positive notches for class A and B notes.

Capped Floating-Rate Coupons: The class A, B and C notes are subject to a three-month Euribor cap rate of 2.5% applicable from closing for the class B and C notes, and after March 2027 for the class A notes. If and when applicable, the maximum coupon rate payable will be equal to 2.5% plus the defined margins. As this Euribor rate cap is not applicable to the mortgage loans, this feature is credit positive for the transaction in rising interest rate scenarios and neutral in stable/decreasing interest rate scenarios.

28/03/2022, 10:39

Fitch Assigns FT, RMBS Prado X, Expected Ratings

11/2021

Interest Rate Risk Broadly Mitigated: The transaction benefits from an interest rate swap agreement that temporarily hedges the interest rate mismatch arising from 56.9% of the portfolio balance paying a fixed rate for life or for a shorter period and the notes paying a floating rate coupon. The swap is based on a predefined dynamic notional that partly covers the fixed-rate share of the portfolio and expires at the earliest of the full redemption of the class A notes or after March 2027.

CE Build-Up Protection: The transaction operates a strictly sequential paying down of liabilities, which implies credit enhancement (CE) build up from closing. If certain cumulative default levels are reached, class A investors are protected by an interest deferral on the class B notes and the turbo amortisation, which uses all available funds to repay most senior notes.

RATING SENSITIVITIES

Factors that could, individually or collectively, lead to negative rating action/downgrade:

For the class A notes, a downgrade of Spain's Issuer Default Rating (IDR) that could decrease the maximum achievable rating for Spanish structured finance transactions. This is because the notes are rated at the maximum achievable rating, six notches above the sovereign IDR.

Longer-term asset performance deterioration such as increased delinquencies or larger defaults, which could be driven by changes to macroeconomic conditions, interest rate increases or borrower behaviour.

Factors that could, individually or collectively, lead to positive rating action/upgrade:

The class A notes are rated at the highest level on Fitch's scale and cannot be upgraded.

For the class B notes, CE ratios increase as the transaction deleverages, able to fully compensate the stresses commensurate with higher rating scenarios

BEST/WORST CASE RATING SCENARIO

International scale credit ratings of Structured Finance transactions have a best-case rating upgrade scenario (defined as the 99th percentile of rating transitions, measured in a positive direction) of seven notches over a three-year rating horizon; and a worst-case rating downgrade scenario (defined as the 99th percentile of rating transitions, measured in a negative direction) of seven notches over three years. The complete span of best- and worst-case scenario credit ratings for all rating categories ranges from 'AAAsf' to 'Dsf'. Best- and worst-case scenario credit ratings are based on historical

performance. For more information about the methodology used to determine sector-specific best- and worst-case scenario credit ratings, visit <https://www.fitchratings.com/site/re/10111579>.

CRITERIA VARIATION

Previously Securitised Loans

Around 40.2% of the portfolio is linked to loans that were included in previous Prado I to III securitisations, which were paid in full in 2020 and 2021. To recognise the ample seasoning and observable robust performance of these loans, Fitch has applied a 0.8x portfolio level adjustment within the ResiGlobal Model commensurate with the performance adjustment factor that would have been applied to Prado I to III transactions if they were analysed now. This is a variation from Fitch's European RMBS Rating Criteria as it does not specify an adjustment for previously securitised loans with robust and observable performance.

Third-Party Origination

Fitch has reduced the FF adjustment to 1.2x from 1.5x for third-party originated loans. Around 69.1% of the portfolio is linked to third party origination. This criteria variation is supported by the overhaul of the underwriting and servicing strategies implemented by UCI after the financial crisis, and the performance data provided that points to better performance than traditional third-party loan origination in Spain.

The combined model-implied rating impact of the two variations is two positive notches for the class A and B notes.

USE OF THIRD PARTY DUE DILIGENCE PURSUANT TO SEC RULE 17G -10

Form ABS Due Diligence-15E was not provided to, or reviewed by, Fitch in relation to this rating action.

DATA ADEQUACY

Prado X

Form ABS Due Diligence-15E was not provided to, or reviewed by, Fitch in relation to this rating action.

Fitch reviewed the results of a third-party assessment conducted on the asset portfolio information, and concluded that there were no findings that affected the rating analysis. Overall, and together with any assumptions referred to above, Fitch's assessment of the

28/03/2022, 10:39

Assigns FT, RMBS Prado X, Expected Ratings

11/2021

information relied upon for the agency's rating analysis according to its applicable rating methodologies indicates that it is adequately reliable.



REFERENCES FOR SUBSTANTIALLY MATERIAL SOURCE CITED AS KEY DRIVER OF RATING

The principal sources of information used in the analysis are described in the Applicable Criteria.

REPRESENTATIONS, WARRANTIES AND ENFORCEMENT MECHANISMS

A description of the transaction's representations, warranties and enforcement mechanisms (RW&Es) that are disclosed in the offering document and which relate to the underlying asset pool is available by clicking the link to the Appendix. The appendix also contains a comparison of these RW&Es to those Fitch considers typical for the asset class as detailed in the Special Report titled 'Representations, Warranties and Enforcement Mechanisms in Global Structured Finance Transactions'.

A description of the transaction's representations, warranties and enforcement mechanisms (RW&Es) that are disclosed in the offering document and which relate to the underlying asset pool is available by clicking the link to the Appendix. The appendix also contains a comparison of these RW&Es to those Fitch considers typical for the asset class as detailed in the Special Report titled 'Representations, Warranties and Enforcement Mechanisms in Global Structured Finance Transactions'.

ESG CONSIDERATIONS

Unless otherwise disclosed in this section, the highest level of ESG credit relevance is a score of '3'. This means ESG issues are credit-neutral or have only a minimal credit impact on the entity, either due to their nature or the way in which they are being managed by the entity. For more information on Fitch's ESG Relevance Scores, visit www.fitchratings.com/esg

FITCH RATINGS ANALYSTS

Ricardo Garcia Carmona
Director
Primary Rating Analyst
+34 91 702 5772
ricardo.garciacarmona@fitchratings.com
Fitch Ratings Spain - Madrid
Paseo de la Castellana 31 9ºB Madrid 28046

Jorge Fernandez
Analyst

Secondary Rating Analyst
+34 91 076 1981
jorge.fernandez@fitchratings.com

Ricardo Garcia Carmona
Director
Surveillance Rating Analyst
+34 91 702 5772
ricardo.garciacarmona@fitchratings.com
Fitch Ratings Spain - Madrid
Paseo de la Castellana 31 9ºB Madrid 28046

Juan David Garcia
Senior Director
Committee Chairperson
+34 91 702 5774
juandavid.garcia@fitchratings.com

MEDIA CONTACTS

Athos Larkou
London
+44 20 3530 1549
athos.larkou@thefitchgroup.com

Additional information is available on www.fitchratings.com

PARTICIPATION STATUS

The rated entity (and/or its agents) or, in the case of structured finance, one or more of the transaction parties participated in the rating process except that the following issuer(s), if any, did not participate in the rating process, or provide additional information, beyond the issuer's available public disclosure.

APPLICABLE CRITERIA

Structured Finance and Covered Bonds Interest Rate Stresses Rating Criteria (pub. 20 Sep 2021)

Global Structured Finance Rating Criteria (pub. 26 Oct 2021) (including rating assumption sensitivity)

Structured Finance and Covered Bonds Country Risk Rating Criteria (pub. 28 Oct 2021)

28/03/2022, 10:39



Assigns FT, RMBS Prado X, Expected Ratings

11/2021

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria: Derivative Addendum (pub. 04 Nov 2021)

Structured Finance and Covered Bonds Counterparty Rating Criteria (pub. 04 Nov 2021)

European RMBS Rating Criteria (pub. 17 Dec 2021) (including rating assumption)

APPLICABLE MODELS

Numbers in parentheses accompanying applicable model(s) contain hyperlinks to criteria providing description of model(s).

Multi-Asset Cash Flow Model, v2.12.0 (1)

ResiGlobal Model: Europe, v1.7.3 (1)

ADDITIONAL DISCLOSURES

Dodd-Frank Rating Information Disclosure Form

Solicitation Status

Endorsement Policy

ENDORSEMENT STATUS

FT RMBS PRADO X

EU,UK Endorsed

DISCLAIMER

ALL FITCH CREDIT RATINGS ARE SUBJECT TO CERTAIN LIMITATIONS AND DISCLAIMERS. PLEASE READ THESE LIMITATIONS AND DISCLAIMERS BY FOLLOWING THIS LINK: [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/UNDERSTANDINGCREDITRATINGS](https://www.fitchratings.com/understandingcreditratings). IN ADDITION, THE FOLLOWING [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/RATING-DEFINITIONS-DOCUMENT](https://www.fitchratings.com/rating-definitions-document) DETAILS FITCH'S RATING DEFINITIONS FOR EACH RATING SCALE AND RATING CATEGORIES, INCLUDING DEFINITIONS RELATING TO DEFAULT. PUBLISHED RATINGS, CRITERIA, AND METHODOLOGIES ARE AVAILABLE FROM THIS SITE AT ALL TIMES. FITCH'S CODE OF CONDUCT, CONFIDENTIALITY, CONFLICTS OF INTEREST, AFFILIATE FIREWALL, COMPLIANCE, AND OTHER RELEVANT POLICIES AND PROCEDURES ARE ALSO AVAILABLE FROM THE CODE OF CONDUCT SECTION OF THIS SITE. DIRECTORS AND SHAREHOLDERS RELEVANT INTERESTS ARE AVAILABLE AT [HTTPS://WWW.FITCHRATINGS.COM/SITE/REGULATORY](https://www.fitchratings.com/site/regulatory). FITCH MAY HAVE PROVIDED ANOTHER PERMISSIBLE SERVICE OR ANCILLARY SERVICE TO THE RATED ENTITY OR ITS RELATED THIRD PARTIES. DETAILS OF PERMISSIBLE

SERVICE(S) FOR WHICH THE LEAD ANALYST IS BASED IN AN ESMA- OR FCA- REGISTERED FITCH RATINGS COMPANY (OR BRANCH OF SUCH A COMPANY) OR ANCILLARY SERVICE(S) CAN BE FOUND ON THE ENTITY SUMMARY PAGE FOR THIS ISSUER ON THE FITCH RATINGS WEBSITE.

READ LESS

COPYRIGHT

Copyright © 2022 by Fitch Ratings, Inc., Fitch Ratings Ltd. and its subsidiaries. 33 Whitehall Street, NY, NY 10004. Telephone: 1-800-753-4824, (212) 908-0500. Fax: (212) 480-4435. Reproduction or retransmission in whole or in part is prohibited except by permission. All rights reserved. In issuing and maintaining its ratings and in making other reports (including forecast information), Fitch relies on factual information it receives from issuers and underwriters and from other sources Fitch believes to be credible. Fitch conducts a reasonable investigation of the factual information relied upon by it in accordance with its ratings methodology, and obtains reasonable verification of that information from independent sources, to the extent such sources are available for a given security or in a given jurisdiction. The manner of Fitch's factual investigation and the scope of the third-party verification it obtains will vary depending on the nature of the rated security and its issuer, the requirements and practices in the jurisdiction in which the rated security is offered and sold and/or the issuer is located, the availability and nature of relevant public information, access to the management of the issuer and its advisers, the availability of pre-existing third-party verifications such as audit reports, agreed-upon procedures letters, appraisals, actuarial reports, engineering reports, legal opinions and other reports provided by third parties, the availability of independent and competent third-party verification sources with respect to the particular security or in the particular jurisdiction of the issuer, and a variety of other factors. Users of Fitch's ratings and reports should understand that neither an enhanced factual investigation nor any third-party verification can ensure that all of the information Fitch relies on in connection with a rating or a report will be accurate and complete. Ultimately, the issuer and its advisers are responsible for the accuracy of the information they provide to Fitch and to the market in offering documents and other reports. In issuing its ratings and its reports, Fitch must rely on the work of experts, including independent auditors with respect to financial statements and attorneys with respect to legal and tax matters. Further, ratings and forecasts of financial and other information are inherently forward-looking and embody assumptions and predictions about future events that by their nature cannot be verified as facts. As a result, despite any verification of current facts, ratings and forecasts can be affected by future events or conditions that were not anticipated at the time a rating or forecast was issued or affirmed.

The information in this report is provided "as is" without any representation or warranty

28/03/2022, 10:39

11/2021



Fitch Assigns FT, RMBS Prado X, Expected Ratings

of any kind, and Fitch does not represent or warrant that the report or any of its contents will meet any of the requirements of a recipient of the report. A Fitch rating is an opinion as to the creditworthiness of a security. This opinion and reports made by Fitch are based on established criteria and methodologies that Fitch is continuously evaluating and updating. Therefore, ratings and reports are the collective work product of Fitch and no individual, or group of individuals, is solely responsible for a rating or a report. The rating does not address the risk of loss due to risks other than credit risk, unless such risk is specifically mentioned. Fitch is not engaged in the offer or sale of any security. All Fitch reports have shared authorship. Individuals identified in a Fitch report were involved in, but are not solely responsible for, the opinions stated therein. The individuals are named for contact purposes only. A report providing a Fitch 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. Ratings may be changed or withdrawn at any time for any reason in the sole discretion of Fitch. Fitch does not provide investment advice of any sort. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold any security. Ratings do not comment on the adequacy of market price, the suitability of any security for a particular investor, or the tax-exempt nature or taxability of payments made in respect to any security. Fitch receives fees from issuers, insurers, guarantors, other obligors, and underwriters for rating securities. Such fees generally vary from US\$1,000 to US\$750,000 (or the applicable currency equivalent) per issue. In certain cases, Fitch will rate all or a number of issues issued by a particular issuer, or insured or guaranteed by a particular insurer or guarantor, for a single annual fee. Such fees are expected to vary from US\$10,000 to US\$1,500,000 (or the applicable currency equivalent). The assignment, publication, or dissemination of a rating by Fitch shall not constitute a consent by Fitch to use its name as an expert in connection with any registration statement filed under the United States securities laws, the Financial Services and Markets Act of 2000 of the United Kingdom, or the securities laws of any particular jurisdiction. Due to the relative efficiency of electronic publishing and distribution, Fitch research may be available to electronic subscribers up to three days earlier than to print subscribers.

For Australia, New Zealand, Taiwan and South Korea only: Fitch Australia Pty Ltd holds an Australian financial services license (AFS license no. 337123) which authorizes it to provide credit ratings to wholesale clients only. Credit ratings information published by Fitch is not intended to be used by persons who are retail clients within the meaning of the Corporations Act 2001

Fitch Ratings, Inc. is registered with the U.S. Securities and Exchange Commission as a Nationally Recognized Statistical Rating Organization (the "NRSRO"). While certain of the NRSRO's credit rating subsidiaries are listed on Item 3 of Form NRSRO and as such are authorized to issue credit ratings on behalf of the NRSRO (see <https://www.fitchratings.com/site/regulatory>), other credit rating subsidiaries are not listed on Form NRSRO (the "non-NRSROs") and therefore credit ratings issued by those

subsidiaries are not issued on behalf of the NRSRO. However, non-NRSRO personnel may participate in determining credit ratings issued by or on behalf of the NRSRO.

READ LESS

SOLICITATION STATUS

The ratings above were solicited and assigned or maintained by Fitch at the request of the rated entity/issuer or a related third party. Any exceptions follow below.

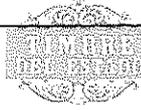
ENDORSEMENT POLICY

Fitch's international credit ratings produced outside the EU or the UK, as the case may be, are endorsed for use by regulated entities within the EU or the UK, respectively, for regulatory purposes, pursuant to the terms of the EU CRA Regulation or the UK Credit Rating Agencies (Amendment etc.) (EU Exit) Regulations 2019, as the case may be.

Fitch's approach to endorsement in the EU and the UK can be found on Fitch's Regulatory Affairs page on Fitch's website. The endorsement status of international credit ratings is provided within the entity summary page for each rated entity and in the transaction detail pages for structured finance transactions on the Fitch website. These disclosures are updated on a daily basis.

Structured Finance Structured Finance: RMBS Europe Spain

11/2021



ANEXO VIII

REGLAMENTO DE LA JUNTA DE ACREEDORES



RULES FOR THE MEETING OF CREDITORS

TITLE I

GENERAL PROVISIONS

Article 1

General

According to Article 37 of Law 5/2015; the Meeting of Creditors will be validly constituted upon execution of the Deed of Incorporation of the Fund.

The contents of these Rules are deemed to form part of each Note issued by the Fund.

The Rules also govern the relationship of the Noteholders with the Subordinated Loan Provider and the Swap Counterparty (the "Other Creditors"). No creditor of the Fund other than the Noteholders and Other Creditors shall have the right to vote at any Meeting of Creditors.

Any matter relating to the Meeting of Creditors which is not regulated under these Rules shall be regulated in accordance with Article 37 of the Law 5/2015 and, if applicable, in accordance with the provisions contained in the Capital Companies Act, as amended, relating to the Security-holders' Syndicate.

Any and all Noteholders and Other Creditors are members of the Meeting of Creditors and shall be subject to the provisions established in these Rules (as these may be modified by the Meeting of Creditors from time to time).

The Meeting of Creditors shall be convened by the Management Company and have the objective of defending the interests of the Noteholders and Other Creditors, without distinction between the Noteholders and Other Creditors. Any Information given to Noteholders must be given to the Other Creditors.

Article 2

Definitions

All capitalised terms of these Rules not otherwise defined herein shall have the same meaning set forth in the Prospectus and the Deed of Incorporation.

"**Early Liquidation Resolution**" means an Extraordinary Resolution to decide on the Early Liquidation of the Fund in accordance with Article 23.2 b) of Law 5/2015.

"**Extraordinary Resolution**" means a resolution in relation to a Reserved Matter passed (i) at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with the Rules by the relevant majority required or (ii) by virtue of a Written Resolution.

"**Ordinary Resolution**" means a resolution in relation to any matter other than a Reserved Matter passed (i) at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with the Rules by the relevant majority required or (ii) by virtue of a Written Resolution.

"**Written Resolution**" means a resolution in writing signed by or on behalf of all Noteholders and Other Creditors who are then entitled to receive notice of a meeting in accordance with the Rules for the Meeting of Creditors, whether contained in one document or several documents in the same form, each signed by or on behalf of one or more such Noteholders or by or on behalf of one or more of the Other Creditors;

"**Resolution**" means a resolution passed by the Noteholders or Other Creditors (i) at a Meeting of Creditors of one or several Classes of Notes and/or Other Creditors or (ii) by virtue of a Written Resolution.

"**Transaction Party**" means any person who is a party to a Transaction Document and "**Transaction Parties**" means some or all of them;

"**Transaction Documents**" means the following documents: (i) Deed of Incorporation of the Fund; (ii) the Management, Placement and Subscription Agreement; (iii) the Subordinated Loan Agreement; (iv) the Swap Agreement; (v) the Reinvestment Agreement; (vi) the Payment Agency Agreement; and (vii) any other documents executed from time to time after the Incorporation Date in connection with the Fund and designated as such by the relevant parties.

Article 3

Separate and combined meetings

An Ordinary Resolution or an Extraordinary Resolution which, in the opinion of the Management Company, affects the Noteholders of one or more Classes of Notes and/or the Other Creditors but does not give rise to an actual or potential conflict of interest between the Noteholders of different Classes of Notes and/or Other Creditors shall be transacted at a separate Meeting of Creditors for the Noteholders of each Class of Notes

11/2021



or the Other Creditors, or at a single Meeting of Creditors of the Noteholders of all Classes of Notes and the Other Creditors, as the Management Company shall determine at its absolute discretion.

An Ordinary Resolution or an Extraordinary Resolution which affects the Noteholders of different Classes of Notes and/or the Other Creditors and gives rise to an actual or potential conflict of interest between the Noteholders of any such Classes of Notes and/or the Other Creditors shall be transacted at separate Meetings of Creditors of the Noteholders of each of the affected Classes of Notes and, if applicable, of the Other Creditors.

Article 4

Meetings convened by Noteholders and Other Creditors

A Meeting of Creditors shall be convened by the Management Company upon the request in writing of:

- (i) Noteholders of a Class or Classes holding no less than 10 per cent of the aggregate Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes or
- (ii) Other Creditors holding no less than 10 per cent of the outstanding principal amount due to such Other Creditors.

Noteholders and Other Creditors can also participate in a Meeting of Creditors convened by the Management Company to consider any matter affecting their interests.

However, unless the Management Company, on behalf of the Fund, has an obligation to take such action under these Rules, the Noteholders and the Other Creditors are not entitled to instruct or direct the Management Company to take any actions without the consent of the Meeting of Creditors.

TITLE II

MEETING PROVISIONS

Article 5

Convening of Meeting

The Management Company:

- (i) may, at its discretion and at any time, convene a Meeting of Creditors in relation to one or several Classes of Notes and/or the Other Creditors; and
- (ii) shall convene a meeting in relation to one or several Classes of Notes and/or the Other Creditors if so instructed by the relevant percentage of Noteholders or Other Creditors set forth in section 4.1 above.

Whenever the Management Company is about to convene any such meeting, it shall immediately give notice of the date thereof and of the nature of the matters to be transacted thereat, through the publication of an Insider Information (*información privilegiada*) or other relevant information (*otra información relevante*), as applicable, with the CNMV.

The resources required and the costs incurred for each Meeting of Creditors shall be provided for and borne by the Fund as Extraordinary Expenses.

For each Meeting of Creditors, the Management Company shall designate a representative and, therefore, no commissioner (*comisario*) shall be appointed for any Meeting of Creditors.

Article 6

Notice

The Management Company shall give at least 21 calendar days' notice by means of the procedure established in section 4.3 of the Additional Information (exclusive of the day on which the notice is given and of the day on which the meeting is to be held) specifying the date, time and place of the initial Meeting of Creditors (the "Initial Meeting") to the Noteholders and Other Creditors. In any case, the Initial Meeting shall take place in the maximum term of 90 calendar days as from the date in which the notice is given.

Without prejudice to the above, in the event that the relevant quorum for the Initial Meeting is not met, the Management Company may adjourn such Initial Meeting for 10 calendar days ("Adjourned Meeting"), within the maximum 90 calendar days' term set forth in section 6.1 above.

Article 7

Quorums at Initial Meeting and Adjourned Meetings

Quorums at Initial Meetings:

The quorum at any Initial Meeting for one or several Classes of Notes and/or Other Creditors convened to vote on an Ordinary Resolution shall be at least one or more persons holding or representing a representing 50,01% of the Outstanding Principal Balance of the Notes of each of the Class or Classes convened.

The quorum at any Initial Meeting for one or several Classes of Notes convened to decide on:

an Extraordinary Resolution (other than an Early Liquidation Resolution) shall be at least one or more persons holding or representing not less than seventy-five per cent (75%) of the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes convened;

an Early Liquidation Resolution in accordance with Article 23.2 b) of Law 5/2015, in which case it shall be at least one or more persons holding or representing not less than seventy-five per cent (75%) of the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes and seventy-five per cent (75%) of the outstanding principal amount due to each of the Other Creditors.

Quorums at Adjourned Meetings:

The quorum at any Adjourned Meeting for one or several Classes of Notes convened to decide on an Ordinary Resolution shall be at least one or more persons being or representing Noteholders of the relevant Class or Classes convened (irrespective of the aggregate Outstanding Principal Balance of the Notes held by the Noteholders of such Class or Classes).

The quorum at any Adjourned Meeting for one or several Classes of Notes convened to decide on:

an Extraordinary Resolution (other than an Early Liquidation Resolution) shall be at least one or more persons holding or representing not less than thirty-three per cent (33%) of the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes convened;

an Early Liquidation Resolution in accordance with Article 23.2 b) of Law 5/2015 shall be at least one or more persons holding or representing not less than seventy-five per cent (75%) of the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes and seventy-five per cent (75%) of the outstanding principal amount due to each of the Other Creditors.

There is no minimum quorum of Other Creditors for a valid quorum of any Initial Meeting or Adjourned Meeting convened to decide on an Ordinary Resolution or an Extraordinary Resolution (other than an Early Liquidation of the Fund in accordance with Article 23.2 b) of Law 5/2015, in which case one or more persons holding or representing not less than seventy-five per cent (75%) of the outstanding principal amount due to each of the Other Creditors shall attend).

For the purposes of calculating the relevant quorum and the required majority, the entitlement of the Noteholders and Other Creditors to attend the meeting or to vote shall be determined by reference to the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes or the outstanding principal due to each of the Other Creditors on the immediately preceding Payment Date to the convening of the Meeting.

Article 8

Required Majority

An Ordinary Resolution or an Extraordinary Resolution is validly passed at any Initial Meeting and/or Adjourned Meeting when:

in respect of an Ordinary Resolution or an Extraordinary Resolution (other than an Early Liquidation Resolution), not less than seventy-five per cent (75%) of the votes cast by the Noteholders of each of the Classes of Notes and/or the Other Creditors attending the meeting have been cast in favour thereof, or

in respect of an Early Liquidation Resolution, not less than seventy-five per cent (75%) of the total outstanding principal held by the Noteholders and not less than seventy-five per cent (75%) of the total outstanding principal held by the Other Creditors have been cast in favour thereof, also taking into account those not attending the relevant meeting.

For the purposes of calculating the relevant required majority, the voting rights of the Noteholders and Other Creditors shall be determined by reference to the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes or the outstanding principal due to each of the Other Creditors on the immediately preceding Payment Date to the convening of the Meeting.

For clarification purposes, the "outstanding principal due" to the Swap Counterparty shall be deemed to be the Swap Early Termination Amount (provided that such amount is owed by the Fund) that would have been applicable in the event that the Swap Agreement had been terminated on the immediately preceding Payment Date to the convening of the Meeting.

Article 9

11/2021



Written Resolution

A Written Resolution in relation to an Ordinary Resolution or an Extraordinary Resolution is validly passed when it has been signed by or on behalf of:

the Noteholders holding one hundred per cent (100%) of the Outstanding Principal Balance of the Notes of the relevant Class or Classes affected by such resolution; and/or

by and on behalf of the and Other Creditors holding one hundred per cent (100%) of the outstanding principal held by the Other Creditors.

Article 10

Matters requiring an Extraordinary Resolution

Any Reserved Matter must be approved by an Extraordinary Resolution.

Article 11

Reserved Matters

The following are "Reserved Matters":

to change any date fixed for the payment of principal or interest in respect of the Notes, to reduce the amount of principal or interest due on any date in respect of the Notes or to alter the method of calculating the amount of any payment in respect of the Notes on redemption or maturity;

to change the currency in which amounts due in respect of the Notes are payable;

to alter the priority of payment of interest or principal in respect of the Notes;

to change the quorum required at any Meeting of Creditors or the majority required to pass an Extraordinary Resolution;

to authorise the Management Company or (if relevant) any other Transaction Party to perform any act or omission which is not expressly regulated under the Deed of Incorporation and other Transaction Documents;

to approve the cancellation of the Fund in accordance with Article 23.2.b) of Law 5/2015;

to approve any proposal by the Management Company for any relevant modification of the Deed of Incorporation or any arrangement in respect of the obligations of the Fund under or in respect of the Notes;

to instruct the Management Company or any other person to do all that may be necessary to give effect to any Extraordinary Resolution;

to give any other authorisation or approval which under the Deed of Incorporation or the Notes is required to be given by Extraordinary Resolution;

to appoint any persons as a committee to represent the interests of the Noteholders and to confer upon such committee any powers which the Noteholders could themselves exercise by Extraordinary Resolution; and

to amend this definition of Reserved Matters.

For the avoidance of doubt, the approval of a Base Rate Modification shall not be considered a Reserved Matter.

Article 12

Relationships between Noteholders and Other Creditors

Resolutions of the Class A Notes will bind holders of the Class B Notes and the Class C Notes as well as Other Creditors, save where they relate to a Reserved Matter. However, neither holders of the Class B Notes, Class C Notes nor Other Creditors may bind the Class A Notes.

Resolutions of the Class B Notes will bind holders of the Class C Notes as well as Other Creditors, save where they relate to a Reserved Matter. However, neither holders of the Class C Notes nor Other Creditors may bind the Class B Notes.

No Extraordinary Resolution involving a Reserved Matter (other than an Early Liquidation Resolution, which shall be approved in accordance with the rules in Article B.1 (II) above) that is passed by the holders of one Class of Notes or Other Creditors shall be effective unless it is sanctioned by an Extraordinary Resolution of the holders of each of the other Classes of Notes then outstanding.

Any resolution passed at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with these Rules and the Deed of Incorporation shall be binding upon all Noteholders and the Other Creditors, whether or not present at such meeting and whether or not voting.

In addition, so long as any Notes are outstanding and there is, in the Management Company's sole opinion, a conflict between the interests of the Noteholders and the Other Creditors, the Management Company shall have regard solely to the interests of the Noteholders in the exercise of its discretion.

The Management Company shall not be obliged to solve any conflict of interest between Noteholders of different Classes of Notes. No challenge or claim may be pursued against the Management Company for any action taken as a result of the implementation of any Ordinary or Extraordinary or Written Resolution duly passed by the Meeting of Creditors according to the Rules, even if it could result in any conflict of interests between Noteholders of the same or different Classes and/or Other Creditors, and regardless the rights of the conflicted parties to claim to each other.

Article 13

Domicile

The Meeting of Creditors' domicile is located at the Management Company's registered office, i.e., Juan Ignacio Luca de Tena 9-11, 28027 Madrid.

However, the Meeting of Creditors may meet whenever appropriate at any other venue in the city of Madrid, with express specification in the notice of call to meeting.

TITLE III

GOVERNING LAW AND JURISDICTION

Article 14

Governing law and jurisdiction

14.1. These Rules and any non-contractual obligations arising therefrom or in connection therewith are governed by, and will be construed in accordance with, the laws of Spain.

14.2. All disputes arising out of or in connection with these Rules, including those concerning the validity, interpretation, performance and termination hereof, shall be exclusively settled by the Courts of the city of Madrid.

11/2021



ANEXO IX

GLOSARIO

/

DEFINITIONS

"1-month EURIBOR" (**"EURIBOR a 1 mes"**) means, for a given day, the rate for deposits in euros for a period of 1 month which appears on the REUTERS Screen "EURIBOR1" Page.

"3-month EURIBOR" (**"EURIBOR a 3 meses"**) means, for a given day, the rate for deposits in euros for a period of 3 months which appears on the REUTERS Screen "EURIBOR1" Page.

"Additional Information" (**"Información Adicional"**) means the additional information to the Securities Note to be included in the Prospectus, prepared using the form provided in Annex 19 of the Prospectus Delegated Regulation.

"Adjourned Meeting" (**"Junta Aplazada"**) means the Meeting of Creditors held 10 calendar days after the Initial Meeting, in the event that relevant quorum for such Initial Meeting is not met.

"Administration Fee" (**"Comisión de Administración"**) means a fixed quarterly fee of SIX THOUSAND EUROS (€ 6,000), including VAT, that will accrue to the Servicer (or if replaced, the amount agreed with the new servicer) on each Payment Date up to and including the Legal Maturity Date, as established in section 3.7.1.9.

"AIAF" means AIAF Fixed-Income Market (AIAF Mercado de Renta Fija).

"A&O" means ALLEN & OVERY.

"Alternative Base Rate" (**"Tipo Base Alternativo"**) means the alternative base rate determined by the Rate Determination Agent to substituted EURIBOR as the Reference Rate of the Notes.

"Available Funds" (**"Fondos Disponibles"**) calculated on the Determination Date immediately preceding the relevant Payment Date shall consist of:

- (a) any proceeds obtained from the Mortgage Loans as interest or principal, during the Determination Period immediately preceding such Determination Date;
- (b) in case of replacement of the Fund Accounts Provider, any interests, if applicable, accrued on the amounts deposited in the Cash Flow Account during the Determination Period immediately preceding such Determination Date;
- (c) any other amounts collected under the Mortgage Loans, including any partial prepayment fees or compensation fees for fixed interest rates, indemnifications from fire and damage insurance policies and payments made by guarantors;
- (d) any other amounts that the Fund may receive, including any proceeds from the enforcement of the security of the Mortgage Loans;
- (e) the amount corresponding to the Reserve Fund, and
- (f) any net amount received from the Swap Counterparty, as the case may be, by virtue of the Swap Agreement (excluding any "eligible credit support" (as defined in the Swap Agreement) posted by the Swap Counterparty in the Swap Collateral Account and any Swap Replacement Proceeds received by a replacement Swap Counterparty in those events as provided in the Swap Agreement).

"Available Funds for Liquidation" (**"Fondos Disponibles para la Liquidación"**) shall consist of:

- (a) any Available Funds,
- (a) any purchase price paid by the Seller in case of exercise of the Optional Redemption; and
- (b) any amounts obtained by the Fund from the sale of the MTCs and any other remaining assets.

11/2021

"Back-Up Servicer Facilitator" ("Administrador de Respaldo") means Banco Santander, S.A., who has agreed, if so required, to perform the duties of searching for a new servicer.

"Banco Santander" means Banco Santander, S.A.

"Base Rate Modification" ("Modificación del Tipo Base") means any amendments to the Transaction Documents to be made by the Management Company, in the name and on behalf of the Fund, as are necessary or advisable to facilitate the change of EURIBOR to the Alternative Base to the Alternative Base Rate.

"Base Rate Modification Certificate" ("Certificado de Modificación del Tipo Base") means the written certificate to be sent by the Rate Determination Agent to the Management Company confirming that the Base Rate Modification has been determined.

"Base Rate Modification Event" ("Supuesto de Modificación del Tipo Base") means any of the following events:

- (a) a material disruption to EURIBOR, an adverse change in the methodology of calculating EURIBOR or EURIBOR ceasing to exist or to be published; or
- (b) the insolvency or cessation of business of the EURIBOR administrator (in circumstances where no successor EURIBOR administrator has been appointed); or
- (c) a public statement by the EURIBOR administrator that it will cease publishing EURIBOR permanently or indefinitely (in circumstances where no successor EURIBOR administrator has been appointed that will continue publication of EURIBOR or will be changed in an adverse manner); or
- (d) a public statement by the supervisor of the EURIBOR administrator that EURIBOR has been or will be permanently or indefinitely discontinued or will be changed in an adverse manner; or
- (e) a public statement by the supervisor of the EURIBOR administrator which means that EURIBOR may no longer be used or that its use is subject to restrictions or adverse consequences; or
- (f) a public announcement of the permanent or indefinite discontinuity of EURIBOR as it applies to the Notes; or
- (g) the reasonable expectation of the Management Company, in the name and on behalf of the Fund (acting on the advice of the Seller) that any of the events specified in sub-paragraphs (a), (b), (c), (d), (e) or (f) above will occur or exist within six (6) months of the proposed effective date of such Base Rate Modification.

"Base Rate Modification Noteholder Notice" ("Notificación al Bonista de la Modificación del Tipo Base") means a written notice from the Management Company, acting in the name and on behalf of the Issuer, to notify Noteholders of a proposed Base Rate Modification confirming the following:

- (a) the date on which it is proposed that the Base Rate Modification shall take effect;
- (b) the period during which Noteholders of the Most Senior Class of Notes who are Noteholders on the Base Rate Modification Record Date may object to the proposed Base Rate Modification (which notice period shall commence at least 40 calendar days prior to the date on which it is proposed that the Base Rate Modification would take effect and continue for a period of not less than 30 calendar days) and the method by which they may object;
- (c) the Base Rate Modification Event or Events which has or have occurred;
- (d) the Alternative Base Rate which is proposed to be adopted pursuant section 4.8.13(c) of the Securities Note and the rationale for choosing the proposed Alternative Base Rate;
- (e) details of any modifications that the Management Company, acting in the name and on behalf of the Issuer, has agreed will be made to any hedging agreement to which it is party for the purpose of aligning any such hedging agreement with proposed Base Rate Modification or, where it has not been

possible to agree such modifications with hedging counterparties, why such agreement has not been possible and the effect that this may have on the transaction (in the view of the Rate Determination Agent); and

- (f) details of (i) any amendments which the Management Company, acting in the name and on behalf of the Issuer, proposes to make to these conditions or any other Transaction Document and (ii) any new, supplemental or additional documents into which the Management Company, acting in the name and on behalf of the Issuer, proposes to enter to facilitate the changes envisaged pursuant to section 4.8.13.

"Base Rate Modification Record Date" (**"Fecha de Registro de la Modificación del Tipo Base"**) means the date specified to be the Base Rate Modification Record Date in the Base Rate Modification Noteholder Notice.

"Benchmark Regulation" (**"Reglamento de Índices de Referencia"**) means Regulation (EU) no. 2016/1011 of the European Parliament and of the Council of 8 June 2016 on indices used as benchmarks in financial instruments and financial contracts or to measure the performance of investment funds and amending Directives 2008/48/EC and 2014/17/EU and Regulation (EU) No 596/2014.

"Bloomberg" means Bloomberg Finance L.P.

"BNP PARIBAS" means BNP Paribas.

"Borrowers" (**"Deudores"**) means the natural persons who were resident in Spain at the time of execution of the relevant Mortgage Loan agreement to whom the Seller has provided the Mortgage Loans from which the securitised Receivables derive.

"BP2S" means BNP Paribas Securities Services, Sucursal en España.

"BRRD" means Directive 2014/59/EU, of May 15 establishing a framework for the recovery and resolution of credit institutions and investment firms.

"Business Day" (**"Día Hábil"**) means any day that is not one of the following:

- (a) Saturday;
- (b) Sunday;
- (c) a holiday according to the TARGET2 calendar (only for the purposes of determining the Nominal Interest Rate applicable for each Interest Accrual Period). Apart from the days recognised in paragraphs (a) and (b) above, it also includes 1 January, Good Friday, Easter Monday, 1 May, and 25 and 26 December; and
- (d) public holidays in Madrid (for the purposes of determining the Nominal Interest Rate applicable for each Interest Accrual Period and for the other terms and conditions of the issue).

"Capped Reference Interest Rate" (**"Tipo de Interés Limitado"**) is the lower of: (a) the Reference Interest Rate, and (b) 2.50 per cent per annum.

"Capital Companies Act" (**"Ley de Sociedades de Capital"**) means Royal Decree-Law 1/2010 of 2 July approving the Restated Text of the Capital Companies Act.

"Cash Flow Account" (**"Cuenta de Tesorería"**) means the account to be opened in the name of the Fund by the Management Company at the Fund Accounts Provider, the operation of which will be covered by the Reinvestment Agreement.

"CET" (**"CET"**) means Central European Time.

"CIRBE" (**"Central de Información de Riesgos del Banco de España"**) means Bank of Spain Risk Information Centre.

11/2021



"Circular 2/2016" ("Circular 2/2016") means Circular 2/2016 of 20 April, of the Spanish Securities Market Commission, on securitisation fund accounting rules, annual accounts, public financial statements and non-public statistical information statements.

"CIT Regulation" ("Reglamento de Impuesto sobre Sociedades") means the Corporate Income Tax Regulation approved by Royal Decree 634/2015, of 10 July.

"Civil Code" ("Código Civil") means the Civil Code published by virtue of the Royal Decree of 24 July 1889 and the other preparatory provisions.

"Civil Procedure Act" ("Ley de Enjuiciamiento Civil") means Law 1/2000 of 7 January on Civil Procedure.

"Class" ("Clase") means each class of Notes.

"Class A Margin" ("Margen de la Clase A") means a margin of 0.70% per annum to (and including) the Step-up Date and margin of 1.20% per annum from (but excluding) the Step-up Date to (and including) the Legal Maturity Date.

"Class A Interest Rate" ("Tipo de Interés de la Clase A") means the higher of (i) zero percent (0%) and (ii):

- Until the Step-up Date (included): a floating rate equal to the Reference Interest Rate plus the Class A Margin, per annum.
- From the Step-up Date (excluded): a floating rate equal to the Capped Reference Interest Rate plus the Class A Margin, per annum.

"Class B Margin" ("Margen de la Clase B") means a margin of 0.80% per annum to (and including) the Legal Maturity Date.

"Class B Interest Rate" ("Tipo de Interés de la Clase B") means the higher of (i) zero percent (0%) and (ii) a floating rate equal to the Capped Reference Interest Rate plus the Class B Margin, per annum.

"Class C Margin" ("Margen de la Clase C") means a margin of 0.90% per annum to (and including) the Legal Maturity Date.

"Class C Interest Rate" ("Tipo de Interés de la Clase C") mean the higher of (i) zero percent (0%) and (ii) a floating rate equal to the Capped Reference Interest Rate plus the Class C Margin, per annum.

"Class A Notes" ("Bonos de Clase A") means the securitisation notes issued against the Fund in the total nominal amount of FIVE HUNDRED AND ONE MILLION SEVEN HUNDRED THOUSAND EUROS (€ 501,700,000), made up of FIVE THOUSAND AND SEVENTEEN (5,017) Notes each with a nominal value of ONE HUNDRED THOUSAND EUROS (€ 100,000), represented by means of book-entries.

"Class B Notes" ("Bonos de Clase B") means the securitisation notes issued against the Fund in the total nominal amount of TWENTY-THREE MILLION SEVEN HUNDRED THOUSAND EUROS (€ 23,700,000), made up of TWO HUNDRED AND THIRTY-SEVEN (237) Notes each with a nominal value of ONE HUNDRED THOUSAND EUROS (€ 100,000), represented by means of book-entries.

"Class C Notes" ("Bonos de Clase C") means the securitisation notes issued against the Fund in the total nominal amount of THIRTY-NINE MILLION SIX HUNDRED THOUSAND EUROS (€ 39,600,000), made up of THREE HUNDRED AND NINETY-SIX (396) Notes each with a nominal value of ONE HUNDRED THOUSAND EUROS (€ 100,000), represented by means of book-entries.

"Class A Target Amortisation Amount" ("Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase A") means, as long as the Class A Notes have not been redeemed in full, an amount equal to the positive difference on that Payment Date between (i) the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes, Class B Notes and Class C Notes and (ii) the aggregate of the Outstanding Balance of the Non-Defaulted Receivables on the last date of the Determination Period Immediately prior to the Payment Date.

"Class B Target Amortisation Amount" ("**Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase B**") means, once the Class A Notes have been redeemed in full and as long as the Class B Notes have not been redeemed in full, an amount equal to the positive difference on that Payment Date between (i) the Outstanding Principal Balance of the Class B Notes and Class C Notes and (ii) the aggregate of the Outstanding Balance of the Non-Defaulted Receivables on the last date of the Determination Period immediately prior to the Payment Date.

"Class C Target Amortisation Amount" ("**Importe Objetivo de Amortización de los Bonos de la Clase C**") means, once the Class A Notes and the Class B Notes have been redeemed in full, an amount equal to the positive difference on that Payment Date between (i) the Outstanding Principal Balance of the Class C Notes and (ii) the aggregate of the Outstanding Balance of the Non-Defaulted Receivables on the last date of the Determination Period immediately prior to the Payment Date.

"Class B Interest Deferral Trigger Event" ("**Evento Desencadenante de Diferimiento de los Bonos de la Clase B**") means on the Determination Date preceding any Payment Date, including the Determination Date preceding the First Payment Date, in which the Cumulative Default Ratio is equal to or higher than the following percentages:

- (a) Until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling in 1 year after the Incorporation Date: 1.00%;
- (b) Until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling in 2 years after the Incorporation Date: 3.00%;
- (c) Until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling in 3 years after the Incorporation Date: 5.00%;
- (d) Until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling in 4 years after the Incorporation Date: 6.00%;
- (e) Until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling in 5 years after the Incorporation Date: 8.00%;
- (f) After the Determination Date (exclusive) immediately preceding the Payment Date falling in 5 years after the Incorporation Date: 10.00%.

For the avoidance of doubt, payment of the interest due and payable on the Class B Notes will be deferred on any Payment Date to Item 7th of the Pre-Enforcement Priority of Payments only if a Class B Interest Deferral Trigger Event occurs on the Determination Date preceding such Payment Date. If a Class B Interest Deferral Trigger Event does not occur on the subsequent Determination Date, the interest due and payable on the Class B Notes for the following Interest Payment Date will be paid under Item fourth 4th of the Pre-Enforcement Priority of Payments. The occurrence of a Class B Interest Deferral Trigger Event will be verified on each Determination Date preceding each Payment Date and the deferral of the interest due and payable on the Class B Notes will take place in accordance with the above.

"Clean-up Call Event" ("**Opción de Compra por Clean-Up Call**") means when the Management Company exercises its right to Early Liquidation of the Fund If at any time, the aggregate Outstanding Balance of the Receivables falls below 10% of the aggregate Outstanding Balance of the Receivables on the Incorporation Date, in accordance with section 4.4.3. of the Registration Document.

"CNMV" means the National Securities Market Commission (*Comisión Nacional del Mercado de Valores*).

"Code of Good Practices" ("**Código de Buenas Prácticas**") means the Code which contains a set of measures that may affect the recovery of the unpaid amounts under the Mortgage Loans, the period for foreclosure of the property and, therefore, a loss in the value of the Mortgage Loans and ultimately the amount of Available Funds to service the Notes.

"Commercial Code" ("**Código de Comercio**") means the Commercial Code published by virtue of the Royal Decree of 22 August 1885.

11/2021



"Consumer Protection Law" ("**Ley de Consumidores y Usuarios**") means the Royal Legislative Decree 1/2007, of November 16, approving the consolidated text of the General Law for the Defence of Consumers and Users and other complementary laws

"Covid-19 Contractual Moratoriums" ("**Moratorias Contractuales Covid-19**") means any of the voluntary moratoriums or deferment of payments, together with any decisions or recommendations of public authorities or conventions, arrangements or recommendations of institutional or industry associations granted in connection with measures in force to tackle the effects of the Covid-19.

"Covid-19 Legal Moratoriums" ("**Moratorias Legales Covid-19**") means the moratorium foreseen in Royal Decree-Law 8/2020 and Royal Decree-Law 11/2020 (as amended by, among others, Royal Decree-law 26/2020 and Royal Decree-Law 3/2021), together with any settlement, suspension of payments, rescheduling of the amortisation schedule or other contractual amendments resulting from or arising from mandatory provisions of law or regulation granted in connection with measures in force to tackle the effects of the Covid-19.

"Covid-19 Moratoriums" ("**Moratorias Covid-19**") means the Covid-19 Legal Moratoriums and the Covid-19 Contractual Moratoriums.

"CPI" ("**IPC**") means the Consumer Price Index for the last twelve (12) months published in the National Statistics Institute bulletin (*Boletín del Instituto Nacional de Estadística*), one (1) month before the revision of the interest rates of the Mortgage Loans.

"CPR" ("**Tasa Constante de Prepagó**") means Constant Prepayment Rate.

"CRA Regulation" ("**Reglamento CRA**") means Regulation (EC) no. 1060/2009 of the European Parliament and of the Council of 16 September 2009 on credit rating agencies, as subsequently amended.

"Credit Support Annex" ("**Anexo de Apoyo Crediticio**") means the financial collateral agreement to be underwritten between the Management Company, acting on behalf of the Swap Counterparty in relation with the Swap Agreement.

"CRR" ("**Reglamento CRR**") means Regulation (EU) No 575/2013 of the European Parliament and of the Council, of 26 June 2013, on prudential requirements for credit institutions and investment firms and amending Regulation (EU) No 648/2012.

"CRR Assessment" ("**Informe CRR**") means the assessment of the compliance of the Notes the relevant provisions of article 243 and article 270 of the CRR, prepared by PCS.

"Cuatrecasas" means CUATRECASAS, GONÇALVES PEREIRA, S.L.P.

"Cumulative Default Ratio" ("**Ratio de Fallidos Acumulado**") means on any Determination Date, the cumulative balance of the Defaulted Receivables since the Incorporation Date divided by the Outstanding Balance of the Receivables on the Incorporation Date.

"Cumulative Loss Ratio" ("**Ratio de Pérdidas Acumulado**") means on any Determination Date, the cumulative balance of the Defaulted Receivables' unrecovered portions since the Incorporation Date divided by the Outstanding Balance of the Receivables on the Incorporation Date.

"Data Protection Law" ("**Ley de Protección de Datos**") means the Spanish Organic Law 3/2018, of 4 December 2018, on the Personal Data and digital rights protection.

"DBRS" means (i) for the purpose of identifying which DBRS entity which has assigned the credit rating to the Rated Notes, DBRS Ratings GmbH and any successor to this rating activity, and (ii) in any other case, any entity that is part of DBRS Morningstar, which is either registered or not under the CRA Regulation, as it appears from the last available list published by ESMA on the ESMA website, or any other applicable regulation.

"Decree-Law 1/2015" ("**Decreto-Ley 1/2015**") means Decree-Law 1/2015 of March 24, on extraordinary and urgent measures for the mobilisation of housing deriving from foreclosure processes

"Deed of Incorporation" ("Escritura de Constitución") means the Deed of Incorporation of the Fund for the Securitisation of Receivables, assignment of Receivables and the issue of Notes.

"Defaulted Receivable" ("Derecho de Crédito Fallido") means, at any time, any Receivable that (i) has instalments pending payment for twelve (12) or more months, or (ii) whose debt, in the opinion of the Servicer, has been deemed not recoverable.

"Delegated Regulation (EU) 2019/979" ("Reglamento Delegado (UE) 2019/979") means Commission Delegated Regulation (EU) 2019/979 of 14 March 2019 supplementing Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council with regard to regulatory technical standards on key financial information in the summary of a prospectus, the publication and classification of prospectuses, advertisements for securities, supplements to a prospectus, and the notification portal, and repealing Commission Delegated Regulation (EU) No 382/2014 and Commission Delegated Regulation (EU) 2016/301.

"Delegated Regulation 625/2014" ("Reglamento Delegado 625/2014") means Delegated Regulation (EU) 625/2014 of 13 March 2014 supplementing CRR by way of regulatory technical standards specifying the requirements for investors, sponsors, original lenders and originator institutions relating to exposures to transferred credit risk.

"Determination Date" ("Fecha de Determinación") means the date on which the Management Company will carry out the calculations required to determine the Outstanding Principal Balance of the Notes and the Outstanding Balance of the Receivables in the name of the Fund. The Determination Dates will be those which correspond to the fifth (5th) Business Day before each Payment Date.

"Determination Period" ("Periodo de Determinación") means each of the periods included between two consecutive Determination Dates, including the Initial Determination Date of the corresponding period in each Determination Period and excluding the Determination Date at the end of the corresponding period.

"Directive 93/13" ("Directiva 93/13") means Council Directive 93/13/EEC of 5 April 1993 on unfair terms in consumer contracts.

"Disbursement Date" ("Fecha de Desembolso") means 31 March 2022.

"DTI ratio" means debt-to-income ratio.

"Early Liquidation" ("Liquidación Anticipada") means the liquidation of the Fund and, thus, the early redemption of the Notes at any time prior to the Legal Maturity Date of the Fund, in the instances and in accordance with the procedure set out in section 3.4.3 of the Registration Document.

"Early Liquidation Date" ("Fecha de Liquidación Anticipada") means the date on which the Early Liquidation of the Fund takes place.

"Early Liquidation Resolution" means an Extraordinary Resolution to decide on the Early Liquidation of the Fund in accordance with Article 23.2 b) of Law 5/2015.

"Early Redemption" ("Amortización Anticipada") means the redemption of the Notes at any time prior to the Legal Maturity Date in the event of Early Liquidation of the Fund in accordance with the requirements set forth in section 3.4.3 of the Registration Document, including an Optional Redemption pursuant to section 4.9.4 of the Securities Note.

"EBA" ("ABE") means the European Banking Authority.

"ECB" ("BCE") means European Central Bank (Banco Central Europeo).

"EEA" ("EEE") means the European Economic Area (Espacio Económico Europeo).

"EDW" means European DataWarehouse GmbH.

"Eligible Investment" ("Inversión Elegible") means (i) any dematerialised euro-denominated senior (unsubordinated) debt securities, (ii) other debt instruments (including, for the avoidance of doubt,

11/2021

deposits), or (iii) commercial paper, issued by, or fully and unconditionally guaranteed on an unsubordinated basis by, an institution whose unsecured and unsubordinated debt obligations have at least the following ratings:

- (a) with respect to Fitch: (1) to the extent such Eligible Investment has a maturity not exceeding thirty (30) calendar days: a long-term rating of at least A or a short-term rating of at least F1, or (2) to the extent such Eligible Investment has a maturity exceeding thirty (30) calendar days but not exceeding the immediately following Payment Date after the relevant investment is made: a long-term rating of at least AA- or F1+;
- (b) with respect to DBRS: 1) to the extent such Eligible Investment has a maturity not exceeding thirty (30) calendar days: a long-term rating of at least A or a short-term rating of at least R-1 (low), or (2) to the extent such Eligible Investment has a maturity exceeding thirty (30) calendar days but not exceeding the immediately following Payment Date after the relevant investment is made: a long-term rating of at least AA (low) or R-1 (middle);

or in case of money markets funds rated, at all times, AAA (mf) by Fitch, AAA by DBRS or in the case it is not rated by Fitch or DBRS having an equivalent rating from at least three other global rating agency, provided that, in all cases, such investments (1) are immediately repayable on demand, disposable without penalty and in any case have a maturity date falling on no later than one (1) Business Day before the immediately following Payment Date, and (2) provide a fixed principal amount at maturity (such amount not being lower than the initially invested amount) or in case of repayment or disposal, the principal amount upon repayment or disposal is at least equal to the principal amount invested; and further provided that in no case shall such investment be made, in whole or in part, actually or potentially, in (a) tranches of other asset-backed securities; or (b) credit-linked notes, swaps or other derivative instruments, or synthetic securities; or (c) any other instrument not allowed by the European Central Bank monetary policy regulations applicable from time to time for the purpose of qualifying the Class A Notes as eligible collateral; and further provided that in the event of downgrade below the rating allowed under this definition, the relevant securities shall be sold, if this can be achieved without a loss, or otherwise shall be allowed to mature.

"EMMI" means the European Money Markets Institute who provide and administered the EURIBOR.

"Equity Release Mortgage Loans" ("Préstamo Hipotecario con Liberación de Capital") means residential mortgage loans where borrowers have monetised their properties for either a lump sum of cash or regular periodic income.

"ESMA" ("AEVM") means the European Securities and Markets Authority (*Autoridad Europea de Valores y Mercados*).

"EU" ("Unión Europea" o "UE") means the European Union.

"EU Disclosure ITS" ("Reglamentos Técnicos de Desarrollo de Implementación") means Commission Delegated Regulation (EU) 2020/1225 of 29 October 2019 laying down implementing technical standards with regard to the format and standardised templates for making available the information and details of a securitisation by the originator, sponsor and SSPE.

"EU Disclosure RTS" ("Reglamentos Técnicos de Desarrollo Regulatorio") means Commission Delegated Regulation (EU) 2020/1224 of 16 October 2019 supplementing the EU Securitisation Regulation with respect to regulatory technical standards specifying the information and the details of a securitisation to be made available by the originator, sponsor and SSPE.

"EU Securitisation Repository" ("Registro Europeo de Titulizaciones") means European Datawarehouse GmbH appointed by the Management Company, on behalf of the Fund, as ESMA-registered securitisation repository, or its substitute, successor or replacement that is registered with ESMA under the EU Securitisation Regulation.

"EU Securitisation Regulation" ("Reglamento Europeo de Titulización") means Regulation (EU) 2017/2402 of the European Parliament and of the Council of 12 December 2017 laying down a general framework for securitisation and creating a specific framework for simple, transparent and standardised

securitisation, and amending Directives 2009/65/EC, 2009/138/EC and 2011/61/EU and Regulations (EC) No 1060/2009 and (EU) No 648/2012, as amended from time to time.

"**EURIBOR**" means Euro-Zone interbank offered rate.

"**Eurosystem Eligible Collateral**" ("**Colateral Elegible para el Eurosistema**") means a collateral that is eligible for Eurosystem monetary policy and intra-day credit operations.

"**EUWA**" means the European Union (Withdrawal) Act 2018, as amended.

"**Exchange Act**" means the U.S. Securities Exchange Act of 1934, as amended.

"**Extraordinary Expenses**" ("**Gastos Extraordinarios**") means:

- (a) expenses, if any, derived from preparation and execution of the amendment of the Deed of Incorporation and/or the Transaction Documents and/or any additional agreements;
- (b) the extraordinary expenses of audits and legal advice;
- (c) all expenses that may arise from the sale of the Receivables and the remaining assets of the Fund upon liquidation thereof;
- (d) all costs related to convening a Meeting of Creditors;
- (e) those necessary to commence enforcement of the Mortgage Loans and those arising from the required actions for recovery;
- (f) notification to Borrowers and, when applicable, the guarantors, insurance companies regulated under section 3.7.1.13 of the Additional Information;
- (g) in the case of removal of the Fund Accounts Provider by the Management Company's decision, any costs resulting from said replacement including any fee to be paid to the replacement Fund Accounts Provider, provided that the Reinvestment Agreement is replaced and the terms of such substituting agreement foresee the payment of any fee whatsoever; and
- (h) generally, all other extraordinary expenses borne by the Fund or by the Management Company in representation or on behalf thereof.

"**Extraordinary Resolution**" ("**Resolución Extraordinaria**") means a resolution in relation to a Reserved Matter passed (i) at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with the Rules by the relevant majority required or (ii) by virtue of a Written Resolution.

"**Final Maturity Date of the Notes**" ("**Fecha de Vencimiento Final de los Bonos**") means 1 March 2052, or, if this is not a Business Day, the immediately following Business Day.

"**First Interest Accrual Period**" ("**Primer Periodo de Devengo de Intereses**") means the period from the Disbursement Date (inclusive) to the First Payment Date (exclusive).

"**First Payment Date**" ("**Primera Fecha de Pago**") means 16 June 2022.

"**FITCH**" means FITCH RATINGS IRELAND LIMITED.

"**Fixed Mortgage Loans**" ("**Préstamos Hipotecarios a Tipo Fijo**") means the Mortgage Loans with a fixed interest rate.

"**Fund**" or "**Issuer**" ("**Fondo**" o "**Emisor**") means FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X.

"**Fund Accounts**" ("**Cuentas del Fondo**") means Cash Flow Account and Swap Collateral Account.

"**Fund Accounts Provider**" ("**Proveedor de Cuentas del Fondo**") means Banco Santander.

11/2021

"Fund Accounts Provider Downgrade Event" ("**Supuesto de Descenso de Calificación del Proveedor de Cuentas del Fondo**") means the failure by the Fund Accounts Provider (or the replacing entity in which the Fund Accounts are opened) to maintain the following ratings:

- (a) **Fitch**: the long-term Deposit Rating if available otherwise a long-term IDR of A or a short-term senior Deposit Rating if available otherwise a short-term IDR of F1 assigned by Fitch; or
- (b) **DBRS**: a rating of at least A by DBRS.

"Floating Mortgage Loans" ("**Préstamos a Tipo Variable**") means the Mortgage Loans with a floating interest rate, referenced to either 12-month EURIBOR or IRPH.

"General Data Protection Regulation" ("**Reglamento General de Protección de Datos**") means Regulation (EU) 2016/679 of the European Parliament and the Council of 27 April 2016 on the protection of natural persons with regard to the processing of personal data and on the free movement of such data, and repealing Directive 95/46/EC.

"General Tax Regulations" ("**Reglamento General Fiscal**") means general regulations regarding tax management and inspection courses of action and procedures and developing the common rules of tax application procedures, passed by Royal Decree 1065/2007, of 27 July (Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio)

"IBERCLEAR" means SOCIEDAD DE GESTIÓN DE LOS SISTEMAS DE REGISTRO, COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE VALORES, S.A.

"Incorporation Date" ("**Fecha de Constitución**") means the day on which the Deed of Incorporation is authorised. The Incorporation Date is scheduled for 28 March 2022.

"Initial Meeting" ("**Junta Inicial**") means the first Meeting of Creditors.

"Initial Fitch Rating" ("**Calificación Inicial de Fitch**") means ratings at least A or F1, calculated in respect of Swap Counterparty by considering either DCR - if assigned- or LT IDR (when DCR is not assigned), each DCR and LT IDR as defined in the relevant Fitch Criteria applicable from time to time.

"Insolvency Law" ("**Ley Concursal**") means the Royal Decree-Law 1/2020, of 5 May, approving the recast of the Insolvency Law, as currently worded (*Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal*).

"Interest Accrual Periods" ("**Periodo de Devengo de Intereses**") means each of the periods into which the Issue of the Notes is divided, and includes the days actually elapsed between each Payment Date, including the initial Payment Date of the corresponding period in each Interest Accrual Period and excluding the final Payment Date of the corresponding period.

"INTEX" means INTEX SOLUTIONS, INC.

"IRPH" means the reference rate for the determination of the applicable reference interest rate of mortgage loans for a maturity period longer than three years, granted by the aggregate of credit entities in Spain.

"Investment Company Act" ("**Ley de Sociedades de Inversión**") means the Investment Company Act of 1940, as amended.

"IRR" means the Internal Rate of Return for the Noteholders.

"Issuer" or the "Fund" ("**Emisor**" o "**Fondo**") means FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS PRADO X.

"Joint Lead Arrangers" ("**Entidades Directoras**") means Banco Santander and BNP Paribas.

"Joint Lead Managers" ("**Entidades Colocadoras**") means Banco Santander and BNP Paribas.

"**Law 1/2013**" ("**Ley 1/2013**") means Law 1/2013 of 14 May, on measures to strengthen the protections for mortgage debtors, debt restructuring and social rent.

"**Law 14/2013**" ("**Ley 14/2013**") means Law 14/2013 of 27 September, on support for entrepreneurs and their internationalisation.

"**Law 5/2015**" ("**Ley 5/2015**") means Law 5/2015 of 27 April on the Promotion of Enterprise Funding.

"**Law 5/2019**" ("**Ley 5/2019**") means Law 5/2019 of 15 March regulating real estate credit agreements.

"**Law 10/2014**" ("**Ley 10/2014**") means Law 10/2014, of 26 June, on regulation, supervision and solvency of credit institutions.

"**Law 11/2020**" ("**Ley 11/2020**") means Catalan Law 11/2020, of 18 September, on urgent measures to contain income in housing leases in Catalonia.

"**Law 24/2015**" ("**Ley 24/2015**") means Law 24/2015 of 29 July of urgent measures to address the housing and energy poverty crisis.

"**Law 25/2015**" ("**Ley 25/2015**") means Law 25/2015 of 28 July on the second-chance mechanism, reduction of financial burden and other social measures.

"**Law 27/2014**" ("**Ley 27/2014**") means Law 27/2014 of 27 November of Corporate Income Tax.

"**LCR Assessment**" ("**Informe LCR**") means the assessment made by PCS in relation to compliance with the criteria set forth in the LCR Delegated Regulation, as amended by Commission Delegated Regulation (EU) 2018/1620 of 13 July 2018.

"**LCR Delegated Regulation**" ("**Reglamento LCR**") means Commission Delegated Regulation (EU) 2015/61 of 10 October 2014 to supplement Regulation (EU) No 575/2013 of the European Parliament and the Council with regard to liquidity coverage requirement for credit institutions.

"**Legal Maturity Date**" ("**Fecha de Vencimiento Legal**") means the Payment Date falling on March 2055 (subject to Modified Following Business Day Convention).

"**LEI Code**" ("**Código LEI**") means the Legal Entity Identifier Code.

"**Liquidation Priority of Payments**" ("**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**") means the order of priority of the payment or deduction obligations of the Fund as regards the application of the Available Funds for Liquidation.

"**LTV**" means "Loan-to-Value", i.e., the ratio between the outstanding principal balance and the appraisal of each Mortgage Loan.

"**Management Company**" ("**Sociedad Gestora**") means SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

"**Management, Placement and Subscription Agreement**" ("**Contrato de Dirección, Colocación y Suscripción**") means the management, placement and subscription agreement to be entered into by the Management Company, for and on behalf of the Fund, the Joint Lead Managers and UCI.

"**Material Adverse Change**" ("**Cambio Material Adverso**") means any adverse change or event in (i) the condition (financial or otherwise), business, prospects, results of operations or general affairs or (ii) the national or international financial, political or economic conditions or currency exchange rates or exchange controls since the Incorporation Date which would be likely to prejudice materially the success of the offering and distribution of the Notes or dealing in the Notes in the secondary market or which is otherwise material in the context of the issue of the Notes.

"**Maximum Receivables Amount**" ("**Importe Máximo de Derechos de Crédito**") means the maximum Outstanding Balance of the Receivables pooled in the Fund, which will be an amount equal to or slightly higher than FIVE HUNDRED AND SIXTY-FIVE MILLION EUROS (€ 565,000,000).

11/2021



"Meeting of Creditors" ("Junta de Acreedores") means the meeting of the Noteholders, and the Subordinated Loan Provider that shall be established upon and by virtue of the issuance of the Notes and shall remain in force and in effect until repayment in full or cancellation of the Fund.

"Mixed Mortgage Loan" ("Préstamos a Tipo Mixto") means the Mortgage Loans with an initial fixed-rate period of between two (2) and twenty-five (25) years and then switch to a floating interest rate.

"MIFID II" means Directive 2014/65/EU of the European Parliament and of the Council of 15 May 2014 on markets in financial instruments and amending Directive 2002/92/EC and Directive 2011/61/EU.

"MIFIR" means Regulation 600/2013/UE of the European Parliament and of Council of 15 May 2014 on markets in financial instruments and amending Regulation (EU) No 648/2012.

"Modified Following Business Day Convention" ("Convención del Siguiete Día Hábil Modificado") means the convention by virtue of which if a Payment Date is not a Business Day, such date shall be postponed to the next day that is a Business Day unless it would thereby fall into the next calendar month, in which event such date shall be brought forward to the immediately preceding Business Day.

"Mortgage Loans" ("Préstamos Hipotecarios") means mortgage loans secured by first-priority property mortgages provided by the Seller to individuals to finance transactions involving the acquisition of finished residences in Spain. None of the Mortgage Loans have been granted to real estate developers or to finance renovation of houses. All Mortgage Loans are secured with finished residences.

"Mortgage Loan Global Portfolio" ("Cartera Global de Préstamos Hipotecarios") means all the mortgage loans granted by the Seller, including those which have not been securitised.

"Mortgage Market Law" ("Ley del Mercado Hipotecario") means the Law 2/1981 of 25 March on regulation of the mortgage market and other rules of the mortgage and financial systems.

"Mortgage Transfer Certificates" or **"MTCs"** ("Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTHs") means the mortgage transfer certificates to be issued by the Seller regarding the Mortgage Loans in accordance with the provisions of section 3.3.1.3 of the Additional Information.

"Most Senior Class of Notes" ("Clase Más Senior de Bonos") means:

- (1) the Class A Notes (for so long there are Class A Notes outstanding), or
- (2) if no Class A Notes are outstanding, the Class B Notes (for so long there are Class B Notes outstanding).
- (3) If no Class B Notes are outstanding, the Class C Notes (for so long there are Class C Notes outstanding).

"Multiple Title" ("Título Múltiple") means the security instrument representing the MTCs Issued by the Seller on the Mortgage Loans.

"Nominal Interest Rate" ("Tipo de Interés Nominal") means the interest rate applicable to the Notes on each Payment Date obtained from adding the relevant margin of the Notes to the Reference Interest Rate.

"Non-Defaulted Receivable" ("Crédito No Fallido") means, at any time, any Receivable that is not considered as a Defaulted Receivable.

"Notes" ("Bonos") means Class A Notes, Class B Notes and Class C Notes.

"Noteholders" ("Bonistas") means holders of the Notes.

"Optional Redemption" ("Amortización Opcional") means any decision to redeem the Notes in whole (but not in part) at the Outstanding Principal Balance of the Class A Notes and Class B Notes together with all accrued unpaid interest thereon in accordance with the requirements set forth in Section 4.9.4 of the Securities Note.

"Optional Redemption Date" ("**Fecha de Amortización Opcional**") means any Payment Date occurring after the Step-up Date in which the Seller will have the option to request the Management Company to redeem the Notes in whole at the Outstanding Principal Balance of the Notes together with all accrued but unpaid interest thereon up to and including the relevant Payment Date.

"Order ECO/805/2003" ("**Orden ECO/805/2003**") means Order ECO/805/2003, of 27 March, on rules for the valuation of real estate and certain rights for certain financial purposes.

"Ordinary Expenses" ("**Gastos Ordinarios**") means, without limitation, expenses incurred in or deriving from, compulsory administrative verifications, registrations and authorisations, admission expenses and the ongoing fee payable to INTEX and Bloomberg, if any; keeping the book-entry registry of the Notes and placing them on organised secondary markets; administering the Fund (management fees); repaying the Notes (Paying Agent fees); deriving from the annual audits of the financial statements of the Fund; notary expenses; maintenance of the ratings of the Rated Notes; notifications that must be made to the holders of outstanding Notes in accordance with the provisions of this Prospectus, and any other expenses incurred by the Management Company and deriving from their work of representation and management of the Fund.

"Ordinary Resolution" ("**Resolución Ordinaria**") means a resolution in relation to any matter other than a Reserved Matter passed (i) at a Meeting of Creditors duly convened and held in accordance with the Rules by the relevant majority required or (ii) by virtue of a Written Resolution.

"Origination Policy" ("**Política de Originación**") means the procedures established by the Seller for the granting of mortgage loans.

"Other Creditors" ("**Otros Acreedores**") means the Subordinated Loan Provider and the Swap Counterparty.

"Outstanding Balance" ("**Saldo Vivo**") means at any time the principal amounts due and uncollected together with the principal amounts of the relevant asset not yet due.

"Outstanding Principal Balance" ("**Saldo de Principal Vivo**") means, on each day and in respect to the relevant Class or Classes of Notes, as applicable, an amount equal to the principal amount of such Notes upon issue less the aggregate amount of all payments of principal that have been repaid on or prior to such date.

"Paying Agent" ("**Agente de Pagos**") means BP2S.

"Payment Agency Account" ("**Cuenta de Agencia de Pagos**") means the account to be opened in the name of the Fund by the Management Company at the Paying Agent, the operation of which will be covered by the Payment Agency Agreement. The services rendered under this agreement will accrue fees as described in section 3.4.8.2 of the Additional Information.

"Payment Agency Agreement" ("**Contrato de Agencia de Pagos**") means the payment agency agreement to be entered into by the Management Company, for and on behalf of the Fund, and the Paying Agent.

"Payment Dates" ("**Fechas de Pago**") means the 16th day of March, June, September and December each year (subject to Modified Following Business Day Convention).

"PCS" means Prime Collateralised Securities (EU) SAS.

"PCS Assessments" ("**Informes de PCS**") means STS Verification, CRR Assessment and LCR Assessment issued by PCS.

"Pre-Enforcement Priority of Payments" ("**Orden de Prelación de Pagos Pre-Liquidación**") means the order of priority for the application of the payment or deduction obligations of the Fund, both as regards the application of the Available Funds, which is applicable on each Payment Date prior to the Early Liquidation of the Fund.

"Preliminary Portfolio" ("**Cartera Preliminar**") means the aggregate of 4,490 loans from which the Receivables shall be taken.

11/2021



"**PRIIPS Regulation**" ("**Reglamento PRIIPS**") means Regulation (EU) No 1286/2014 of the European Parliament and of the Council of 26 November 2014 on key information documents for packaged retail and insurance-based investment products.

"**Priority of Payments**" ("**Orden de Prelación de Pagos**") means the order of priority for the application of the payment or deduction obligations of the Fund, both as regards the application of the Available Funds.

"**Prospectus**" ("**Folleto**") means, collectively, the table of contents, the document describing the risk factors, the Registration Document, the Securities Note, the Additional Information and the document containing the definitions.

"**Prospectus Delegated Regulation**" ("**Reglamento Delegado de Folletos**") means the Commission Delegated Regulation (EU) 2019/980 of 14 March 2019, supplementing Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council as regards the format, content, scrutiny and approval of the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Commission Regulation (EC) No 809/2004.

"**Prospectus Regulation**" ("**Reglamento de Folletos**") means Regulation (EU) 2017/1129 of the European Parliament and of the Council of 14 June 2017 on the prospectus to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market, and repealing Directive 2003/71/EC.

"**PwC**" means PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

"**Rated Notes**" ("**Bonos con Calificación**") means the Class A Notes and the Class B Notes.

"**Rate Determination Agent**" ("**Agente de Determinación del Tipo**") means the agent appointed by the Management Company upon the occurrence of a Base Rate Modification Event, responsible for carrying out the tasks referred to in section 4.8.13 of the Securities Note.

"**Rate Setting Date**" ("**Fecha de Fijación del Tipo**") means the second Business Day in accordance with the Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET 2) calendar prior to the commencement of each Interest Accrual Period. For the avoidance of doubt, the Rate Setting Date for the First Interest Accrual Period will be the Incorporation Date.

"**Rating Agencies**" ("**Agencias de Calificación**") means Fitch and DBRS.

"**Ratings Event I**" shall occur, with respect to the relevant Rating Agencies, if no relevant entity has the '**Ratings Event I Required Ratings**' as specified below. An entity will have Ratings Event I Required Ratings:

- (i) **Fitch**: If an entity has an "**Initial Fitch Rating**" of at least A or F1, where the Initial Fitch Rating will be calculated in respect of Swap Counterparty by considering either DCR - if assigned- or LT IDR (when DCR is not assigned), each DCR and LT IDR as defined in the relevant Fitch criteria; and
- (ii) **DBRS**: DBRS rating of at least A.

"**Ratings Event II**" shall occur, with respect to the relevant Rating Agencies, if no relevant entity has the Ratings Event II Required Ratings as specified below:

- (i) **Fitch**: If an entity has a "**Subsequent Fitch Rating**" of at least BBB- or F3, where the Subsequent Fitch Rating will be calculated in respect of the Swap Counterparty by considering either Fund's DCR - if assigned- or LT IDR (when DCR is not assigned), each DCR and LT IDR as defined in the relevant Fitch criteria; and
- (ii) **DBRS**: DBRS rating of at least BBB.

"**Receivables**" ("**Derechos de Crédito**") means the credit rights arising from the Mortgage Loans provided by the Seller and which are being assigned to the Fund.

"**Reference Banks**" ("**Bancos de Referencia**") means BNP Paribas, S.A., Banco Bilbao Vizcaya Argentaria S.A. London Branch, Banco Santander, S.A., London Branch and Cecabank, S.A, London Branch.

"Reference Interest Rate" ("**Tipo de Interés de Referencia**") means the interest rate used as the base rate for purposes of calculating the Nominal Interest Rate, calculated as provided in section 4.8.6 of the Securities Note.

"Registration Document" ("**Documento de Registro**") means the asset-backed securities registration document in this Prospectus, prepared using the outline provided in Annex 9 of the Prospectus Delegated Regulation.

"Regulation S" means the regulation S under the Securities Act.

"Reinvestment Agreement" ("**Contrato de Reinversión**") means the agreement to be signed by the Management Company, acting on behalf and in representation of the Fund, and the Fund Accounts Provider.

"Relevant Banking Entities" ("**Entidades Bancarias Relevantes**") means U.S. banks, non-U.S. banks with U.S. branches or agencies, companies that control U.S. banks, and their affiliates.

"Reporting Entity" ("**Entidad Informadora**") means the entity designated to fulfil the information requirements according to EU Securitisation Regulation (the Seller).

"Reserved Matters" ("**Materias Reservadas**") means the matters referred to in Article 11 of the Rules for the Meeting of Creditors, which must be approved by virtue of an Extraordinary Resolution.

"Reserve Fund" ("**Fondo de Reserva**") means the reserve fund to be funded by the Management Company, in representation and on behalf of the Fund, in accordance with the provisions of section 3.4.2 of the Additional Information.

"Reserve Fund Required Amount" ("**Importe Requerido del Fondo de Reserva**") means the minimum Reserve Fund amount in accordance with the provisions of section 3.4.2.2 of the Additional Information.

"Resolution" ("**Resolución**") means a resolution passed by the Noteholders or Other Creditors (i) at a Meeting of Creditors of one or several Classes of Notes and/or Other Creditors or (ii) by virtue of a Written Resolution.

"Restructuring" ("**Reestructuración**") means, with respect to a Receivable, the forgiveness, reduction or postponement of principal, interest or fees or a change in the ranking, priority or subordination of such obligation (together, the "**Restructuring Events**"), provided that such decision, with respect to the Restructuring Events, will be made: (i) with regard to the standards of a reasonable and prudent holder of such obligation (disregarding for such purposes the effect of any securitisation of such Receivable but taking into account any security or collateral allocable to that Receivable); and (ii) with the intent that such Restructuring is (a) to minimise any expected loss in respect of such Receivable, or (b) to respond to a reasonable commercial request from the associated Borrower.

"Risk Factors" ("**Factores de Riesgo**") means the description in this Prospectus of the major risk factors linked to the Issuer, the securities and the assets backing the issue.

"Royal Decree 1065/2007" ("**Real Decreto 1065/2007**") means Royal Decree 1065/2007 of 27 July, which enacted the General Regulations on tax inspection and management actions and procedures and implementing the common rules on applicable tax procedures.

"Royal Decree 716/2009" ("**Real Decreto 716/2009**") means Royal Decree 716/2009 of 24 April implementing certain aspects of Law 2/1981 of 25 March on regulation of the mortgage market and other rules of the mortgage and financial systems.

"Royal Decree 1310/2005" ("**Real Decreto 1310/2005**") means Royal Decree 1310/2005 of 4 November partially implementing Law 24/1988 of 28 July on the Stock Market as regards the admission to negotiation of securities on official secondary markets, public offers of sale or subscription and the prospectus required for such purposes.

"Royal Decree 634/2015" ("**Real Decreto 634/2015**") means Royal Decree 634/2015 of 10 July approving the Corporate Income Tax Regulations.

11/2021

"Royal Decree 878/2015" ("**Real Decreto 878/2015**") means Royal Decree 878/2015 of 2 October on the registration, clearing and settlement and registration of negotiable securities represented by book entries representations, on the legal regime of the securities central depositories and the central counterparties and the transparency requirements for security issuers admitted to trading on an official secondary market.

"Royal Decree-Law 8/2020" ("**Real Decreto 8/2020**") means Royal Decree-law 8/2020 of 17 March in order to tackle the Covid-19 crisis, measures under the moratorium established.

"Royal Decree-Law 11/2020" ("**Real Decreto 11/2020**") means Royal Decree-Law 11/2020 of 31 March adopting a new set of additional emergency measures to tackle the social and economic impact of Covid-19.

"Royal Decree-Law 26/2020" ("**Real Decreto 26/2020**") means the Royal Decree-Law 26/2020, of July 7, on economic recovery measures to deal with the impact of Covid-19.

"Rules" or **"Rules for the Meeting of Creditors"** ("**Reglamento**" o "**Reglamento de la Junta de Acreedores**") means the rules applicable to the Meeting of Creditors.

"Screen Rate" ("**Tipo de Pantalla**") means the rate offered in the eurozone interbank market for three-month euro deposits (except for the First Interest Accrual Period) appearing on the Reuters-EuriborØ1 page or (A) such other page as may replace the Reuters-EuriborØ1 page for similar service for the purpose of displaying such information or (B) if that service ceases to display similar information, such other page or such equivalent service that displays this information (or, if more than one, the one which is used by the Paying Agent) or may replace the Reuters-EuriborØ1 page.

"Securities Act" ("**Ley de Valores**") means the United States Securities Act of 1933, as amended.

"Securities Market Act" ("**Ley del Mercado de Valores**") means Royal Decree-law 4/2015 of 23 October approving the restated text of the Spanish Securities Market Act.

"Securities Note" ("**Nota de Valores**") means the securities note in this Prospectus, prepared using the outline provided in Annex 15 of the Prospectus Delegated Regulation.

"Securitisation EU Exit Regulations" ("**Leyes de Salida de la UE en Materia de Titulización**") means the Securitisation (Amendment) (EU Exit) Regulations 2019.

"Self-Certified Mortgage Loans" ("**Préstamos Hipotecarios Certificados**") means mortgage loans sold and underwritten on the basis that the applicants and/or intermediaries representing them were made aware before the start of the lender's assessment that income could be self-certified.

"Seller" ("**Cedente**") means Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

"Servicer" ("**Administrador**") means Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

"Special Securitisation Reports on the Preliminary Portfolio" ("**Informes de Especial de Titulización sobre la Cartera Preliminar**") means the report issued by MAZARS AUDITORES, S.L.P. for the purposes of (a) complying with article 22 of the EU Securitisation Regulation on certain features and attributes of a sample of the 515 selected loans, and (b) verification of (i) the accuracy of the data disclosed in the stratification tables included in section 2.2.2.1 of the Additional Information, and (ii) the CPR tables included in section 4.10 of the Securities Note.

"SSPE" means securitisation special purpose entity for the purposes of EU Securitisation Report.

"Step-up Date" ("**Fecha de Incremento del Margen**") means the Payment Date falling on 16 March 2027. From this date, (i) Class A Margin increases in accordance with section 4.8 of the Securities Note; and (ii) the Management Company may exercise an Optional Redemption pursuant to section 4.9.4 of the Securities Note.

"STS Notification" ("**Notificación STS**") means the STS notification to be submitted by the Seller to ESMA in accordance with article 27 of the EU Securitisation Regulation.

"STS-securitisation" ("Titulización-STS") means simple, transparent and standardised securitisations according to the EU Securitisation Regulation.

"STS Verification" ("Verificación STS") means the assessment of the compliance of the Notes with the requirements of articles 19 to 22 of the EU Securitisation Regulation prepared by PCS.

"Subordinated Loan" ("Préstamo Subordinado") means the loan formalised pursuant to the Subordinated Loan Agreement defined below.

"Subordinated Loan Agreement" ("Contrato de Préstamo Subordinado") means the subordinated loan agreement in the amount of TWELVE MILLION, ONE HUNDRED AND FIFTY THOUSAND EUROS (€ 12,150,000), to be signed by the Management Company on behalf of the Fund and the Subordinated Loan Provider, which will be used to finance the Reserve Fund, the expenses of incorporation of the Fund and the issuance of the Notes and to partially finance the acquisition of the Receivables.

"Subordinated Loan Provider" ("Proveedor del Préstamo Subordinado") means UCI.

"Subsequent Fitch Rating" ("Calificación Posterior de Fitch") means ratings of at least BBB- or F3, calculated in respect of the Swap Counterparty by considering either Fund's DCR - if assigned- or LT IDR (when DCR is not assigned), each DCR and LT IDR as defined in the relevant Fitch criteria applicable from time to time.

"Subscription Period" ("Periodo de Suscripción") means the Disbursement Date, from 10:00 CET to 12:00 CET.

"Swap Agreement" ("Contrato Swap") means the agreement entered into by the Fund with the Swap Counterparty under the Swap Agreement.

"Swap Notional Amount" ("Importe Notional del Swap") means the amount described in section 3.4.8.1 of the Additional information.

"Swap Counterparty Downgrade Event" ("Supuesto de Descenso de Calificación de la Contrapartida del Swap") means the failure by the Swap Counterparty to maintain the Swap Required Ratings.

"Swap Counterparty" ("Contrapartida del Swap") means Banco Santander, in its capacity as Swap Counterparty, or its permitted successors or assigns from time to time or any other person for being acting as Swap Counterparty pursuant the Swap Agreement.

"Swap Collateral Account" ("Cuenta de Colateral Swap") means the Euro denominated account established in the name of the Fund, or such other substitute account as may be opened in accordance with the Reinvestment Agreement.

"Swap Early Termination Amount" ("Importe de Terminación Anticipada del Swap") means any payment due to the existing Swap Counterparty by the Fund or to the Fund by the existing Swap Counterparty, including interest that may accrue thereon, under the existing Swap Agreement in case of early termination of the Swap Agreement due to an "event of default" or "termination event" under the Swap Agreement

"Swap Replacement Proceeds" ("Importe de Sustitución del Swap") means any amounts received from a replacement Swap Counterparty in consideration for entering into a replacement Swap Agreement.

"Swap Required Ratings" ("Calificaciones Exigidas del Swap") means Ratings Event I and Ratings Event II.

"TARGET 2" means Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System.

"Tax Credit" ("Crédito Fiscal") means any additional amount paid by a Party under the Swap Agreement which entitles the Swap Counterparty to receive, retain or utilise a credit against, or relief from or remission of, tax in relation to, or receives any refund of, any amount deducted or withheld in respect thereof from any revenue authority.

"Third-Party Verification Agent (STS)" ("Tercero Verificador") means PCS.

11/2021



"Transaction Documents" ("**Documentos de la Operación**") means the Deed of Incorporation, The Subordinated Loan Agreement; the Reinvestment Agreement; the Management, Placement and Subscription Agreement; the Swap Agreement; the Payment Agency Agreement; and any other documents executed from time to time after the Incorporation Date in connection with the Fund and designated as such by relevant parties.

"Transaction Parties" ("**Partes de la Operación**") means any person who is a party to a Transaction Document, some or all of them.

"Transfer Tax and Stamp Duty Act" ("**Ley del Impuesto sobre Transmisión y Actos Jurídicos Documentados**") means the consolidated text of the Transfer Tax and Stamp Duty Act approved by Legislative Royal Decree 1/1993 of 24 September.

"Turbo Amortisation Event" ("**Evento de Amortización Acelerada de los Bonos**") means:

- (a) the Determination Date preceding any Payment Date, including the Determination Date preceding the First Payment Date, on which the Cumulative Default Ratio is equal to or higher than the following percentages:
1. until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling 1 year after the Incorporation Date: 1.00%;
 2. until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling 2 years after the Incorporation Date: 2.00%;
 3. until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling 3 years after the Incorporation Date: 3.00%;
 4. until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling 4 years after the Incorporation Date: 4.00%;
 5. until the Determination Date (inclusive) immediately preceding the Payment Date falling 5 years after the Incorporation Date: 5.00%;
- (b) any Payment Date occurring after the Step-up Date.

"UCI" means Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., Establecimiento Financiero de Crédito.

"UK Affected Investors" ("**Inversores Afectados del Reino Unido**") has the meaning given to it in section "Important Notice – UK Affected Investors" of the Prospectus.

"UK Due Diligence Requirements" ("**Requisitos de Diligencia Debida del Reino Unido**") has the meaning given to it in section "Important Notice – UK Affected Investors" of the Prospectus.

"UK Securitisation Regulation" ("**Reglamento de Titulización de Reino Unido**") has the meaning given to it in section "Important Notice – UK Affected Investors" of the Prospectus.

"UK STS" ("**STS de Reino Unido**") has the meaning given to it in section "Important Notice – UK Affected Investors" of the Prospectus.

"U.S. Risk Retention Rules" ("**Normas Estadounidenses de Retención del Riesgo**") means the credit risk retention regulations issued under Section 15G of the Exchange Act, as amended.

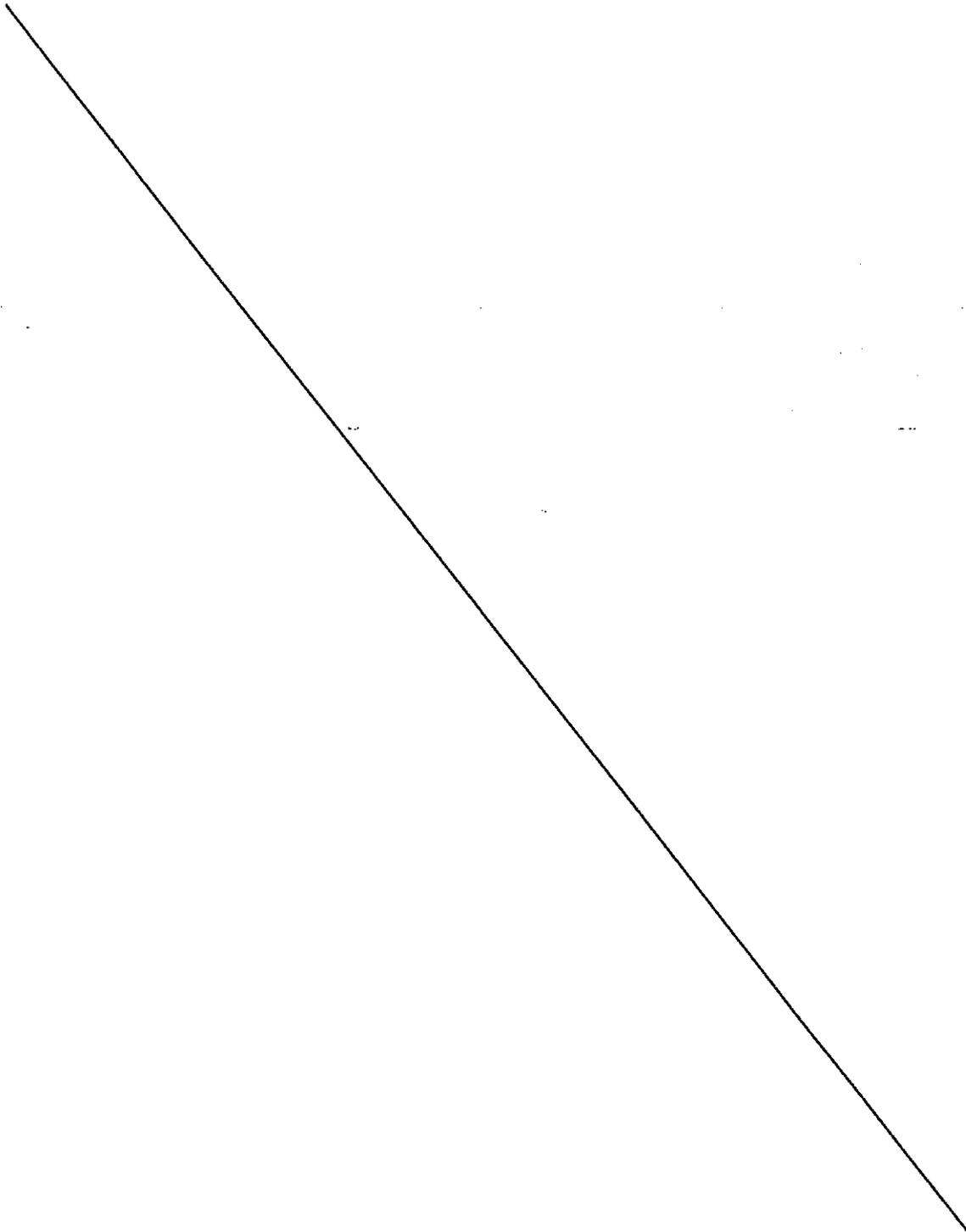
"V.A.T." ("**IVA**") means Value Added Tax.

"VAT Act" ("**Ley del IVA**") means the Law 37/1992, of 28 December, on Value Added Tax.

"Volcker Rule" ("**Regla Volcker**") means section 619 of the U.S. Dodd-Frank Act and the corresponding implementing rules.

"VPO" ("Vivienda de Protección Oficial") means those dwellings designed as permanent customary residences that are classified as officially protected, the type, size and price of which are regulated by the authorities, establishing economic and tax conditions for the benefit of the purchaser, who must meet certain conditions with respect to property ownership rights and individual or household income.

"Written Resolution" ("Resolución Escrita") means a resolution in writing signed by or on behalf of all Noteholders and Other Creditors who are then entitled to receive notice of a meeting in accordance with the Rules for the Meeting of Creditors, whether contained in one document or several documents in the same form, each signed by or on behalf of one or more such Noteholders or by or on behalf of one or more of the Other Creditors.



11/2021



ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido, con carácter ejecutivo, sin que haya sido expedida copia anteriormente con dicho carácter, para "SANTANDER de TITULIZACION, SOCIEDAD GESTORA de FONDOS de TITULIZACION, S.A." en ciento cincuenta folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie GM, números 4411000 y los ciento cuarenta y nueve anteriores en orden correlativo. Madrid, a veintiocho de marzo de dos mil veintidós. DOY FE. -----



Aplicación Arancel. Disp. 3ª Ley 8/89 - R.D. 1426/89
Base de cálculo: DECLARADO
Arancel, núms.: 2, 4, 7 y norma 8ª
Derechos arancelarios: S/MINUTA

