

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524551

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

NUMERO TRES MIL SEISCIENTOS DOCE -----
ESCRITURA de CONSTITUCIÓN del “FONDO DE
TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7”, CESIÓN de
DERECHOS de CRÉDITO y EMISIÓN de BONOS de
TITULIZACIÓN. -----

En Madrid, a doce de julio de dos mil veintiuno. -----

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

COMPARECEN:

DON DAVID SÁNCHEZ GRANDE, mayor de edad,
empleado de banca, casado, con domicilio profesional en 28660
Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, avenida
de Cantabria, s/n. Exhibe DNI/NIF 50859406N. -----

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

INTERVIENEN:

A) Don David Sánchez Grande interviene en nombre y
representación de **BANCO SANTANDER, S.A.** (en adelante,
indistintamente, “**Banco Santander**”, “**Santander**”, el

“Cedente”, el “Agente de Pagos”, el “Administrador”, la “Entidad Suscriptora”, la “Entidad Directora” o la “Entidad Depositaria de la Cuenta de Tesorería”), de nacionalidad española, duración indefinida y con domicilio social en Santander, paseo de Pereda, números 9 al 12; inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, hoja S-1960; inscrita asimismo en el Censo de Entidades Jurídicas del Ministerio de Hacienda con el NIF A39000013. Constituida el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el escribano de Santander don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el escribano de la misma capital don José María Olarán. Transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875. Por escritura otorgada ante el notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992 con el número 1.316 de protocolo, modificó su denominación por la de “Banco Santander, S.A.”, denominación que cambió por la de “Banco Santander Central Hispano, S.A.” según escritura otorgada ante el notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfin Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1.212 de protocolo, en la cual asimismo se formalizó la fusión de la sociedad representada (como absorbente), y la compañía “Banco Central Hispanoamericano, S.A.” (como absorbida),

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524550

sucedíendola “Banco Santander, S.A.” en bloque y a título universal en todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales, lo que causó la pertinente inscripción en el Registro Mercantil de Cantabria. Adoptó su actual denominación en escritura otorgada ante el notario de Santander don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, con el número 2.033 de protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838, libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1.539^a de fecha 13 de agosto de 2.007. Mediante escritura otorgada en Madrid el día 30 de abril de 2013 ante el notario don Juan de Dios Valenzuela García con el número 704 de su protocolo, “Banco Santander, S.A.” se fusionó con “Banco Español de Crédito, S.A.”, mediante absorción a esta entidad, que quedó extinguida, sucedíendola “Banco Santander, S.A.” en bloque y a título universal en todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales, lo que causó la inscripción 2.326^a de fecha 3 de mayo de 2013 en la hoja número S-1960 abierta a la entidad en el tomo 1.053, folio 30, del Registro Mercantil de Cantabria. También mediante escritura otorgada en Madrid el día 30 de abril de 2013 ante el notario don Juan de Dios Valenzuela García con el número 705 de su protocolo, “Banco Santander,

S.A.” se fusionó con “Banco Banif, S.A.”, mediante absorber a esta entidad, que quedó extinguida, sucediéndola “Banco Santander, S.A.” en bloque y a título universal en todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales, lo que causó la inscripción 2.327ª de fecha 7 de mayo de 2013 en la hoja número S-1960 abierta a la entidad en el tomo 1.053, folio 33, del Registro Mercantil de Cantabria. Asimismo, mediante escritura otorgada en Boadilla del Monte (Madrid), ante el notario don Gonzalo Saúca Polanco el día 20 de septiembre de 2018 con el número 6.071 de su protocolo, “Banco Santander, S.A.” se fusionó con “Banco Popular Español, S.A.” mediante absorber a esta entidad, que quedó extinguida, sucediéndola “Banco Santander, S.A.” en bloque y a título universal en todos sus derechos y obligaciones, relaciones jurídicas y posiciones contractuales y judiciales, lo que se inscribió en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 1184, folio 153, hoja S-1960, inscripción 3.623ª. Tiene por objeto social la actividad propia del negocio de banca y de las empresas de servicios de inversión. -----

Su representación y legitimación para este acto le resultan del poder conferido a su favor por la Comisión Ejecutiva del Consejo de Administración de la entidad, mediante acuerdo adoptado en reunión celebrada de fecha 23 de junio de 2021, que fue elevado a instrumento público mediante escritura autorizada

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524549

por el notario de Boadilla del Monte (Madrid) don Rafael Martínez Die con el número 3.143 de su protocolo, aseverando la interviniente no haber trascendido dicho poder 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 me entrega a mí, el notario, y dejo yo integrada en esta matriz como Anexo I. -----

B) Don Iñaki Reyero Arregui interviene en nombre y representación de **"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 ("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 (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 titulación de activos, establecidos por el

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524548

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 18^a 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 25^a 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 30^a 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 le resulta del poder que específicamente para celebrar el acto o negocio jurídico que se contiene en esta escritura, le tiene conferido la sociedad mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Administración en fecha 25 de mayo de 2021, según así consta recogido en certificación extraída del acta correspondiente, expedida en Madrid en la misma fecha, esto es, el 25 de mayo de 2021, por doña María José Olmedilla como Secretario del Consejo de Administración, con el visto bueno de su Presidente don José García Cantera, que me entrega el interviniente, solicitando de mí, Notario, en el ejercicio de su cargo y al amparo de lo que dispone el artículo 108.2 del Reglamento del Registro Mercantil, su protocolización y elevación a instrumento público a los efectos de cumplir lo

01/2021



ANEXO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524547

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. A tal fin, yo, notario, doy fe de considerar legítimas las firmas que suscriben la certificación por coincidir en sus rasgos esenciales con las estampadas por los mismos firmantes en otras escrituras ya obrantes en mi protocolo, con las que cotejo y de donde puede deducirse su pertenencia a las mismas personas; e incorporo dicha certificación a esta matriz como Anexo II.-----

FE DE CONOCIMIENTO Y CAPACIDAD Y CALIFICACIÓN

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

2.º) Respecto de las personas jurídicas aquí representadas y en cuanto a su representación de las mismas, aseveran sus respectivos representantes intervinientes: a) la subsistencia de la capacidad jurídica de sus representadas; 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 (ya sea por tratarse de acto de desarrollo o ejecución, auxiliar o complementario, del mismo, ya sea por tratarse de acto de los llamados neutros o polivalentes cuya conexión con el objeto puede no ser patente o manifiesta, pero sin que se trate en modo alguno de acto contradictorio o denegatorio del mismo); 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 la misma representación aducida, asevero yo, el notario: a) Que los datos identificativos de las personas jurídicas relacionadas han sido extraídos de los propios títulos representativos, 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 exhibiéndome en particular copia autorizada de los títulos

01/2021



FY4524546

representativos, tal como dicha copia autorizada se define en el artículo 221 del Reglamento Notarial, y, en el caso de la certificación de acuerdos sociales de "Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.A." que se protocoliza, ejemplar original de la misma. 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 representadas, dada su naturaleza, son entidades que 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 índole, sometidas, en razón a su naturaleza, 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 (ya calificado sintéticamente en el encabezamiento), y conforme a las prescripciones del Derecho sustantivo en orden a la capacidad de las personas, asevero yo, el 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 (tal como el mismo ha quedado interpretado por las sentencias del Tribunal Supremo 645/2011, de 23 de septiembre, 643/2018, de 20 de noviembre, y 661/2018, de 22 de noviembre), que a mi juicio: (a) las facultades representativas acreditadas respecto de las personas jurídicas concurrentes por representación, son suficientes para este otorgamiento (sin que la transcripción o reseña en su caso efectuada en la intervención, meramente indicativa, sustituya este juicio notarial de suficiencia de la representación aducida, emitido sobre la totalidad del título representativo), y (b) que, en definitiva, todos los otorgantes tienen la capacidad legal

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524545

necesaria (y, en cuanto a sus representantes, la legitimación suficiente según intervienen), para otorgar esta escritura de **constitución de fondo de titulización, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización.**, incluyendo todos sus actos jurídicos complementarios o conexos. Al efecto, -----

EXPONEN:

I.- Que Santander es una entidad de crédito que desea titular determinados derechos de crédito que figuran en su cartera, relacionados en un soporte informático consistente en un disco compacto de almacenaje digital de información modalidad “CD-ROM”, que se me entrega a mí, el notario, y dejo yo unido a esta matriz como **Anexo III**, y que se describen en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución (en adelante, los “**Activos**”) y que se derivan de préstamos hipotecarios concedidos por Santander, Banco Español de Crédito, S.A. (“**Banesto**”) y Banco Popular Español, S.A. (“**Banco Popular**”) a personas físicas (clientes y empleados) residentes en España (en adelante, los “**Deudores**”) con el objeto de financiar la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España destinada a la venta, o para otras

financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria. -----

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

III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con la Ley 5/2015, quiere proceder a constituir un fondo de titulización con la denominación de “**FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7**” (en adelante, también el “**Fondo**”), que tendrá la consideración de fondo cerrado por el activo y el pasivo. -----

IV. Que la Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo, procederá a adquirir los Activos cedidos por Santander mediante la emisión de certificados de transmisión de hipoteca (en adelante, los “**Certificados de Transmisión de Hipoteca**”) y su suscripción por el Fondo, integrándose en el activo del mismo. Asimismo, en nombre y representación del Fondo, la Sociedad Gestora procederá a emitir los bonos de titulización (en adelante, los “**Bonos**”) que integrarán el pasivo del Fondo. -----

V. Que la Sociedad Gestora ha solicitado a la Comisión Nacional del Mercado de Valores (en adelante, la “**CNMV**”) la exoneración de la aplicación del artículo 22.1 de la Ley 5/2015, que impone como requisito para la constitución de un fondo la



aportación de informe de revisión de los atributos de la cartera. --

VI. Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22.1 de la Ley 5/2015, la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la CNMV del correspondiente Folleto (tal y como este término se define a continuación), en los términos previstos en la Ley del Mercado de Valores, en su texto aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (en adelante, la “**Ley del Mercado de Valores**”), así como en el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos (en adelante, el “**Real Decreto 1310/2005**”). -----

VII. Que el preceptivo registro previo por la CNMV se ha efectuado mediante el registro con fecha 8 de julio de 2021 (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 memorando informativo (el “**Folleto**”) para el Fondo, de conformidad con lo dispuesto en: -----

(i) 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 (el “**Reglamento de Folletos**”);-----

(ii) 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 (el “**Reglamento Delegado de Folletos**”); y-----

(iii) el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación sobre la información financiera fundamental en la nota de síntesis de un folleto, la publicación y clasificación de los folletos, la publicidad de los valores, los suplementos de un folleto y el portal de notificación, y se derogan el Reglamento Delegado (UE) n.o 382/2014 de la Comisión y el Reglamento Delegado (UE) 2016/301 de la Comisión. -----

El 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 lo sucesivo, los “**Factores de Riesgo**”); -----

(ii) un documento de registro de valores, redactado de conformidad con el Anexo 9 del Reglamento Delegado de Folletos (en lo sucesivo, el “**Documento de Registro**”);-----

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

(iv) un módulo de información adicional a la Nota de Valores, elaborado de acuerdo con lo previsto en el Anexo 19 del Reglamento Delegado de Folletos (en lo sucesivo, la “**Información Adicional**”); y -----

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

VII. Que los préstamos de los que se derivan los Activos que se pretenden ceder al Fondo se han instrumentado en escritura pública y son préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria de primer rango o, en su caso, con rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca

de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, plenamente satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso) (en adelante, los “Préstamos Hipotecarios” o los “Préstamos”). -----

De acuerdo con lo dispuesto en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución, en su **Anexo III** y en el apartado 2.2.8 de la Información Adicional del Folleto se recogen las características jurídicas de los Activos. -----

VIII. Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de Santander en esta misma fecha, los Activos. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y su suscripción por el Fondo. -----

IX. Que, no obstante la cesión de los Activos, Santander conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la administración y gestión de los Préstamos Hipotecarios frente a los Deudores, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución. -----

X. Que el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, procederá, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 5/2015, a realizar una emisión de Bonos por importe de CINCO MIL

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524542

QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.565.000.000 €) de valor nominal, constituida por CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (55.650) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -

El importe nominal de los Bonos se distribuye en tres (3) series de Bonos (en adelante, cada una de ellas, la “Serie” y, todas ellas, las “Series”), en los términos descritos en la Estipulación 9 de la presente Escritura de Constitución. -----

XI. Que, con fecha 8 de julio de 2021, DBRS Ratings GmbH Sucursal España (en adelante, “**DBRS**”) y Moody’s Investors Service España. S.A. (en adelante, “**Moody’s**” y, conjuntamente con DBRS, las “**Agencias de Calificación**”), han asignado, respectivamente, una calificación provisional de AA (sf) / Aa1 (sf) para los Bonos de la Serie A y BB (sf) / B3 (sf) para los Bonos de la Serie B, y esperan confirmar antes de o en la Fecha de Desembolso. -----

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

Esta Escritura de Constitución no contradice, y en caso de

hacerlo, prevalecería sobre los términos establecidos en el Folleto y coincide con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV con anterioridad al registro del Folleto. -----

XIII. Que esta Escritura de Constitución no contradice, modifica o invalida el contenido del Folleto y coincide con el proyecto de escritura que se ha remitido a CNMV, sin perjuicio de los datos que se han completado en esta Escritura sobre los CTHs. -----

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

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

ESTIPULACIONES:

SECCIÓN I -----

CONSTITUCIÓN DE “SANTANDER RMBS 7, FONDO DE TITULIZACIÓN”. -----

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524541

1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización con la denominación “FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7” que se registrá (i) por lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) por 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 (el “**Real Decreto 878/2015**”), (v) el Real Decreto 1310/2005, en todo lo que no se opone al Reglamento de Folletos, (vi) el Reglamento de Folletos; (vii) el Reglamento Delegado 2019/980; (viii) el Reglamento Delegado 2019/979; (ix) el Reglamento de Titulización, (x) la Orden EHA/3537/2005 por la que se desarrolla el art. 27.4 de la Ley del Mercado de Valores, (en adelante, la “**Orden EHA/3537/2005**”) y (xi) por las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

2. NATURALEZA, ADMINISTRACIÓN Y REPRESENTACIÓN DEL FONDO. -----

2.1. Naturaleza. -----

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de

personalidad jurídica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 15 de la Ley 5/2015, y tiene carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley 5/2015. -----

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

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

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

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524540

de los tenedores de los Bonos y los de los financiadores del Fondo y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y los de los financiadores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulta de aplicación, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015.-----

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo, sino por incumplimiento; o por la falta de diligencia debida o diligencia necesaria en el cumplimiento de sus funciones legalmente impuestas o establecidas en la presente Escritura de Constitución, en el Folleto, en el resto de contratos de la operación y en la normativa vigente aplicable. -----

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

De conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la

Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se ha adherido al Código General de Conducta del Grupo Santander que puede revisarse en su página web: -----

<http://www.santander.com/csgs/Satellite/CFWCSancomQP01/es/ES/Corporativo/Accionista/s-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html> -----

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524539

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

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará de forma inmediata por la Sociedad Gestora a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través de la correspondiente información relevante. En este

supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.-----

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

(iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en el boletín de AIAF, Mercado de Renta Fija (en adelante, "AIAF"). -----

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524538

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

**2.4. Comisión por la administración y representación ---
del Fondo. -----**

En contraprestación por las funciones a desarrollar por la Sociedad Gestora, el Fondo abonará a la misma, de conformidad con los términos establecidos en carta aparte: -----

(i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y -----

(ii) en cada Fecha de Pago (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución) y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos descrito en la

Estipulación 19.1, una comisión periódica de gestión, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5 de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series, en la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (en adelante, la “**Fecha de Constitución del Fondo**”) hasta la primera Fecha de Pago se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos. -----

3. CONTABILIDAD DEL FONDO. -----

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

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

De conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015, el Fondo y su Sociedad Gestora quedarán sujetos al régimen de supervisión, inspección y, en su caso, sanción por la CNMV. ----

Así, la Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete, a remitir a la CNMV

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524537

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

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

5.1. Supuestos obligatorios de Liquidación Anticipada. --

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

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

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

(ii) En la Fecha de Pago que preceda en, al menos, seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo (el 17 de febrero de 2063) a contar desde la mencionada fecha o en caso de que dicha fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior; o. -----

(iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo. -----

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a las Agencias de Calificación y a los titulares de los Bonos con una antelación mínima de treinta (30)

01/2021



FY4524536

Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la amortización anticipada, mediante información relevante, salvo que exista consentimiento de Santander como único Bonista, en cuyo caso no será necesario respetar el citado plazo de treinta (30) Días Hábiles. -----

5.2. Supuestos de Liquidación Anticipada a iniciativa del Cedente. -----

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

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

(ii) Si se produce un Evento de Cambio Fiscal (según dicho término se define más adelante) (tal derecho a recompra se

denominará la “**Opción de Compra por un Evento de Cambio Fiscal**”). -----

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

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

01/2021



(a) el Cedente deberá calcular el Valor de Recompra (entendiendo el “Valor de Recompra” como, en cualquier momento dado, (i) con respecto a cualquier Derecho de Crédito que no sea un Activo Impagado, su Valor Nominal; y (ii) respecto a cualquier Activo Impagado, su Valor Nominal menos el correspondiente importe provisionado por el Cedente con respecto a tal Activo coincidiendo con su valor contable en el balance del Cedente en tal momento);-----

(b) considerando que el Valor de Recompra junto al resto de Fondos Disponibles son suficientes para amortizar los Bonos A y B a su valor nominal, así como todos los intereses devengados pero no pagados correspondientes, teniendo en cuenta el Orden de Prioridad de Pagos en Liquidación según lo establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura, el Cedente deberá remitir una notificación por escrito a la Sociedad Gestora y a las Agencias de Calificación (la “Notificación del Cedente”) acerca de su intención de ejercitar su correspondiente Opción de Compra del Cedente con cuarenta (40) Días Hábiles de antelación a la fecha establecida por el Cedente para ejercitar la misma (la “Fecha de Amortización Anticipada por Compra del Cedente”); y la Sociedad Gestora informará entonces a los Bonistas con una antelación no inferior a treinta (30) Días

Hábiles a la Fecha de Amortización Anticipada por Compra del Cedente, publicando la correspondiente información relevante en la CNMV (la “**Notificación de Amortización Anticipada por Compra del Cedente**”). -----

A los efectos de la Opción de Compra por un Evento Clean-Up y la Opción de Compra por un Cambio Fiscal, si el Valor de Recompra junto con el resto de los Fondos Disponibles, tomando en consideración el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura, no fuesen suficientes para amortizar todos los Bonos A y B y los Bonistas de dichas series pudieran sufrir una pérdida, el Cedente no podrá ejercitar tales opciones de compra. -----

El procedimiento descrito no supone una liquidación automática encubierta de los derechos de crédito a valor de mercado a los efectos del artículo 21.4 del Reglamento de Titulización.-----

5.3. Extinción del Fondo. -----

La extinción del Fondo se producirá:-----

(i) por la amortización íntegra de los Activos que agrupa y cuando se hayan liquidado cualesquiera otros bienes y valores que integren su activo,-----

(ii) por el pago completo de todos sus pasivos, -----

(iii) por la finalización del proceso de Liquidación Anticipada previsto en las Estipulaciones 5.1 y 5.2 anteriores, ----

01/2021



ANEXO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524534

(iv) por la llegada la Fecha de Vencimiento Legal (tal y como este término se define en la Estipulación 9.9.2 de la presente Escritura de Constitución), o-----

(v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos, antes de o en la Fecha de Desembolso. -----

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

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

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

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524533

los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros. Este derecho de tanteo no implica, en ningún caso, un pacto u obligación de recompra de los Activos por parte del Cedente; y/o -----

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

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

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y

cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en las Estipulaciones 5.1 y 5.2 anteriores, se realizará por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de amortización anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles. -----

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prolación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 siguiente, existiera algún remanente o se encontraren pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago, por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 8.15 de la presente Escritura de Constitución), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524532

resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander en calidad de Cedente. -----

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

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y la distribución de los Fondos Disponibles, y en todo caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (i) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en la presente Escritura de Constitución y en el Folleto que motivaron su extinción, (ii) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (iii) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación

19.3 de la presente Escritura de Constitución, y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV. -----

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción prevista en el apartado 5.2(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes de o en la Fecha de Desembolso), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado a que se hace referencia en la Estipulación 15.1 de la presente Escritura de Constitución, con arreglo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (en adelante, “**Iberclear**”), a **AIAF** y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. -----

SECCIÓN II -----

CESIÓN DE ACTIVOS -----



6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS. -----

6.1. Cesión de los Activos. -----

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

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

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

La cesión de los Activos se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de Santander, de Certificados de Transmisión de Hipoteca (en adelante, “**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”) de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las

participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (en adelante, la “**Ley 2/1981**”) y Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante, el “**Real Decreto 716/2009**”)), el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario, que serán suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo y en las condiciones siguientes: -----

Emisión de los CTH -----

El Cedente emite en este acto CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE (41.615) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES CINCO EUROS Y CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (5.300.000.005,45 €) que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que corresponden. -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524530

Adicional 4ª de la Ley 5/2015, en la legislación sobre el Mercado Hipotecario y demás disposiciones aplicables, en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias. -----

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

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

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por Santander, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si, procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo en los supuestos y con las condiciones de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en

tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades. -----

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

Se incorpora como documento unido a la presente escritura un borrador del título múltiple representativo de Certificados de Transmisión de Hipoteca (en términos y condiciones equivalentes al título múltiple representativo firmado en la fecha de hoy), figurando como **Anexo V**. -----

Transmisibilidad y registro de los CTH -----

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

El transmitente no responderá de la solvencia del Cedente ni de la del Deudor del Préstamo Hipotecario, así como tampoco de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524529

la suficiencia de la hipoteca que lo garantice. -----

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

Certificados de Transmisión de Hipoteca. -----

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

- a) Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación. --
- b) Datos registrales de la hipoteca. -----

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

Transmisiones patrimoniales -----

Los actos de emisión, transmisión, reembolso y cancelación

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

Suscripción de los CTH -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE (41.615) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución. -----

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

6.1.2 Precio de venta o cesión de los Activos -----

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524528

emisión, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. -----

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

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

La Cesión de los Activos se lleva a cabo con sujeción a la legislación común española mediante la emisión por parte de Santander de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) que se suscriben íntegramente por el Fondo a través de su Sociedad Gestora, en virtud de la presente Escritura de Constitución y en los términos aquí establecidos, y todo lo

anterior de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 4ª de la Ley 5/2015, la Ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

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

6.2.1 Responsabilidad del Cedente. -----

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

6.2.2 Sustitución de los Activos. -----

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

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la fecha del presente otorgamiento a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524527

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

Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los préstamos hipotecarios que propone ceder en sustitución. -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524526

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

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

buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo. -----

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de quince (15) Días Hábiles, la Sociedad Gestora amortizará anticipadamente el Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado, debiendo Santander en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. -----

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

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

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión Hipotecaria y los Activos, ostentará los derechos

01/2021



INCLUIBVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524525

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

- a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la ----
amortización del capital o principal de los Activos; -----
- b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los
intereses ordinarios de los Activos; -----
- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los
intereses de demora de los Activos; -----
- d) los derechos, tanto principales como accesorios y de
garantía, tanto real como personal (incluyendo los derechos de
administración y defensa legal) y las acciones frente a terceros
que se deriven de la titularidad de los Activos conforme a la
normativa vigente; -----
- e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por
ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o
explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución
de las hipotecas, o en administración y posesión interina de la
finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades
adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de
remate o importe determinado por resolución judicial; y -----
- f) todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos
por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran

resultar a favor del Fondo, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) que son objeto de cesión por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos. -----

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

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524524

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

6.4 Notificación a los Deudores. -----

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

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión de los Préstamos a los respectivos Deudores salvo que sea requerido por ley (como en el caso de los otorgados en las Comunidades Autónomas de Valencia, Castilla La-Mancha y Andalucía). A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos mediante la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Santander continuará administrando los Activos, conforme a lo establecido en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución. -----

La cesión de los Activos está sometida a la legislación

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

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

Asimismo, en caso de concurso, de liquidación, de sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Administrador o si el Administrador se encontrase en un proceso de reestructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524523

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

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

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

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

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

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

7. DECLARACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER. -----

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

(a) En relación con Santander: -----

(1) Que Santander es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación vigente y se halla



inscrita en el Registro Mercantil de Santander y en el Registro de Entidades del Banco de España. -----

(2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la presente Escritura de Constitución y los contratos y servicios financieros referidos en el Folleto y en la presente Escritura. -----

(3) Que Santander está facultado para participar en el mercado hipotecario. Asimismo, Santander está facultado para otorgar todos los Préstamos que se ceden en virtud de la presente Escritura de Constitución a través de la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y su suscripción por el Fondo. -----

(4) Que, ni a la fecha de la presente Escritura de Constitución, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado Santander en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra o ha estado en ninguna situación que, dando lugar a responsabilidad, pudiere conducir a la revocación de la autorización como entidad de crédito o a un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015. -----

(5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los dos

últimos ejercicios cerrados (2019 y 2020) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2019 y 2020 han sido registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil. -----

(6) Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento de Titulización, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos establecidos en dicho Reglamento de Titulización y sus disposiciones de desarrollo.-----

(7) Que Santander tiene su domicilio social en España, no habiendo sido trasladado desde otro Estado Miembro en los últimos tres (3) meses y que, en consecuencia, según su leal saber y entender, el centro de sus intereses principales del Cedente se encuentra en España, a los efectos del Reglamento (UE) 2015/848 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 20 de mayo de 2015, sobre procedimientos de insolvencia. -----

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

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

(2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la presente

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524521

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

(3) Que, desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido administrados por Santander, Banesto o Popular de conformidad con sus procedimientos de gestión y recobro. En el caso de Santander, son administrados por éste desde el momento de su concesión, mientras que en el caso de Banesto, son administrados por Santander desde el 30 de abril de 2013, fecha de su fusión con Banco Santander y mientras que, en el caso de Popular, son administrados por Santander desde el 28 de septiembre 2018, fecha de su fusión con Banco Santander. Actualmente todos están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos. -----

(4) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander, Banesto y Popular, conforme a las políticas de concesión de riesgos vigentes en cada momento. El Cedente comunicará inmediatamente a la Sociedad Gestora y a potenciales inversores cualesquiera cambios significativos respecto a criterios de concesión. -----

(5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a personas físicas clientes y empleados residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, o para otras financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria, siendo todos los Deudores personas físicas. -----

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

(7) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, el 4 de diciembre de 2063. -----

(8) Que los Activos devengan un interés bien fijo bien a tipo de interés variable, referenciado este último a algún índice de mercado. -----

(9) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas o reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo y no existiendo impedimento alguno para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y su suscripción por el Fondo. -----

(10) Que la documentación en la que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios no incluye impedimentos a la libre

01/2021



FY4524520

transmisión de los mismos al Fondo. -----

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

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

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

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

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

(16) Que la Cartera no tiene impagos superiores a treinta (30) días naturales. En el momento de la cesión, no hay Préstamos que tengan con antigüedad impagos superiores a treinta (30) días naturales. -----

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

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

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

(20) Que cada uno de los Préstamos está garantizado por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio. -----

(21) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524519

encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna. -----

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

(23) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios, participaciones hipotecarias o certificados de transmisión hipotecaria. -----

(24) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía (por encontrarse fuera de ordenación urbana) conforme al artículo 11.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero. -----

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

(26) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente

depositadas en los archivos de Santander, adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras. -----

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

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

(29) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades inscritas en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. -----

(30) Que las viviendas hipotecadas se encuentran construidas y terminadas y que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante (persona física), no

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524518

teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas ni sobre la existencia de prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio sobre los inmuebles hipotecados. -----

(31) Que la dirección y/o el número de finca registral de cada propiedad hipotecada correspondiente a cada Préstamo Hipotecario que figura en la base de datos de Santander coincide con la que consta en la escritura pública del Préstamo. -----

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

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

(34) Que los Préstamos Hipotecarios son homogéneos en lo que a tipo de activo se refiere, teniendo en cuenta las características específicas relativas a los flujos de efectivo del tipo de activo, incluidas las características contractuales y las referentes al riesgo de crédito y al pago anticipado. En particular, (i) todos los Deudores son residentes en la misma jurisdicción (España), (ii) todos los Préstamos Hipotecarios han sido concedidos para financiar la adquisición, construcción o

rehabilitación de una propiedad residencial, o para otras financiaciones garantizadas por hipoteca inmobiliaria y (iii) todos los Préstamos Hipotecarios son gestionados y administrados de conformidad con procedimientos de control y cobro similares. ---

(35) Que la Cartera Preliminar no incluye ningún préstamo que se haya comercializado y concedido partiendo de la premisa de que se informó al solicitante del préstamo o, en su caso, a los intermediarios de la posibilidad de que el prestamista no haya verificado la información facilitada. -----

(36) Que ninguna de las viviendas hipotecadas en garantía de los Préstamos es una vivienda de protección oficial (VPO).----

(c) En relación con los CTH: -----

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

(2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información es

01/2021



RESERVA EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524517

coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios. -----

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

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

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

SECCIÓN III -----

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

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

8.1. Administración. -----

Santander, cuyo nombre, dirección y actividades

significativas se detallan en el apartado 3.5 anterior, entidad Cedente de los Activos, como emisor de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, de conformidad con lo establecido en el la Ley 2/1981 así como en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por el Folleto y la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

De conformidad con lo anterior, Santander, se compromete a lo siguiente: -----

(i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524516

procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución; -----

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

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

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

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

Una descripción del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos y depósito

de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se contiene en los siguientes apartados: -----

----- **8.2. Duración y sustitución del Administrador.** -----

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

A estos efectos, un “**Evento de Sustitución del Administrador**” significa el acontecimiento de cualquiera de los siguientes eventos: -----

(i) cualquier incumplimiento de sus obligaciones bajo la presente Escritura de Constitución, en la opinión razonable de la Sociedad Gestora, y en particular, la obligación de transferir al Fondo las cantidades recibidas de los Deudores dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes a su recepción (excepto si el incumplimiento es debido a fuerza mayor); y -----

(ii) en caso de liquidación, intervención por el Banco de España, o rebaja de la calificación crediticia del Administrador, o si éste incurre en un Evento de Insolvencia o se encontrase en un proceso de reestructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015. -----

En caso de un Evento de Sustitución del Administrador, la Sociedad Gestora podrá realizar alguna de las siguientes

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524515

actuaciones:-----

(i) Sustituir al Administrador por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos;-----

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

En caso de Evento de Insolvencia respecto del Administrador, la actuación (i) anterior será la única posible. De acuerdo con la Ley Concursal, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá un derecho de separación con respecto de los Activos cedidos, de conformidad con los artículos 239 y 240 de la citada Ley Concursal. Este derecho de separación no se extenderá necesariamente al dinero recibido por el Cedente, en su calidad de Administrador, y conservado por este último en nombre del Fondo antes de su depósito en la cuenta del Fondo, ya que, dado su naturaleza fungible, podría estar sujeto al resultado del concurso según la interpretación mayoritaria del artículo 239 de la Ley Concursal.-----

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

No obstante todo lo anterior, será la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, a quien corresponderá la decisión definitiva sobre la designación del Administrador sustituto y sobre cualquiera de las actuaciones anteriormente mencionadas. -----

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

Si se produjera un supuesto de sustitución del Administrador, el Administrador adopta los compromisos siguientes con la Sociedad Gestora: -----

(i) Poner a disposición, a petición de la Sociedad Gestora, un registro de los datos personales de los Deudores necesario para expedirles órdenes de cobro o para entregarles la notificación mencionada a continuación (el “**Registro de Datos Personales**” o “**RDP**”). -----

La comunicación y utilización de los referidos datos se limitará y estará, en todo caso, sujeta al cumplimiento de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524514

Personales y garantía de los derechos digitales o ley que la reemplace, modifique o ejecute (la “**Ley de Protección de Datos**”), y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (el “**Reglamento General de Protección de Datos**”). -----

(ii) A petición de la Sociedad Gestora, depositar el RPD ante notario público con el fin de que la Sociedad Gestora pueda efectuar búsquedas o utilizarlo a cada momento si lo necesitara en relación con las funciones de administración de los Préstamos.

(iii) Prestar todo el apoyo razonable a la Sociedad Gestora en el proceso de sustitución y, en su caso, notificar a los Deudores.-----

(iv) En cuanto sea razonablemente viable, entregar y poner a disposición de la Sociedad Gestora (o de la persona por esta designada) los archivos que el Cedente (si difiere del Administrador) le hubiera entregado, copias de todos los registros (incluyéndose, a título de ejemplo, registros informáticos y libros registro), correspondencia, y cuantos documentos obren en su poder o se hallen bajo su control

referentes a los Activos pertinentes cedidos al Fondo y a cualesquiera sumas y otros activos, si los hubiera, que el Administrador mantenga en nombre de la Sociedad Gestora;-----

(v) Llevar a cabo cuantas acciones y formalizar los contratos que la participación del Administrador haga necesarios a fin de transferir eficazmente las funciones al nuevo Administrador. -----

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

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

El Administrador se compromete a actuar en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524513

Transmisión de Hipoteca con la máxima diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia. -----

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

8.4. Responsabilidad del Administrador en la gestión de cobros. -----

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

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

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los Activos y las pólizas de seguros de daños, en su caso, bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control

de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo. -----

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

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

8.6. Gestión de cobros. -----

Santander, como Administrador, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores



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

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

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

8.8. Anticipo de fondos. -----

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

8.9. Pólizas de Seguros. -----

Santander, como Administrador, en caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros, de acuerdo con los términos

y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las mencionadas pólizas de seguros. -----

8.10. Información. -----

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

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524511

La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación. -----

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

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

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

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones, sin su consentimiento previo, en los términos y condiciones que se describen en los sub-apartados (a), (b), (c), (d) y (e) posteriores. -

Las facultades de renegociación reconocidas al Administrador en el presente apartado se encuentran sujetas a los

siguientes límites: -----

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

(ii) No se podrá modificar (salvo en los casos del apartado (a) siguiente o, en caso de que estos no sean de aplicación, en los términos dispuestos en el apartado (e) posterior) la periodicidad de los pagos de las cuotas del Préstamo. -----

(iii) El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Préstamo, renunciar sobre éstos, condonar los Préstamos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Préstamos, sin perjuicio de que proceda a atender a otras peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase, y sin perjuicio de lo establecido en el apartado (c) siguiente. -----

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

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en cualquier momento, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del



Administrador que se recogen en el presente apartado.-----

(a) Otorgamiento de Moratorias Legislativas o Moratorias Sectoriales-----

No tendrán la consideración de incumplimiento por parte del Administrador de sus obligaciones frente al Fondo: (i) el otorgamiento de una Moratoria Legislativa a Deudores que sean considerados “vulnerables” a los efectos del artículo 16 del RDL 11/2020 y del RDL 8/2020; o (ii) el otorgamiento de una Moratoria Sectorial conforme a las políticas y procedimientos que haya establecido a estos efectos. -----

(b) Aplicación de las medidas contempladas en el Código de Buenas Prácticas -----

El Administrador se ha adherido al Código de Buenas Prácticas previsto en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (el “**Real Decreto-ley 6/2012**”), en su redacción actual. En virtud de lo previsto en el artículo 5.3 del Real Decreto-ley 6/2012, con fecha 12 de julio de 2012, se ha publicado en el Boletín Oficial del Estado la Resolución de 10 de julio de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa, por la que se publicaban las entidades que habían comunicado su adhesión voluntaria al Código de Buenas Prácticas para la

reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, entre las que se encuentra el Administrador.-----

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

(c) Daciones en pago-----

El Administrador podrá, de conformidad con la Política de Reclamación y Recobros descrita en el apartado 2.2.7 de la Información Adicional, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. -----

01/2021



FY4524509

A estos efectos el Administrador se compromete a informar mensualmente a la Sociedad Gestora sobre las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas inferiores a 500,000€ que se hayan realizado y su importe, así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, 500.000€ o más, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, informar a la Sociedad Gestora mediante envío mensual del informe del asunto y la tasación. En estos supuestos, la Sociedad Gestora podrá, en un plazo de cinco (5) días hábiles, dar instrucciones distintas a las propuestas por el Administrador o no decir nada, en cuyo caso, se entenderá aprobada, dentro siempre de la administración realizada por el mismo siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.-----

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

(d) Renegociaciones del tipo de interés-----

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor,

renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un Activo. -----

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

(i) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.-----

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524508

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

(e) Prórrogas del plazo de vencimiento de los Préstamos Hipotecarios -----

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

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

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

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

Vencimiento Final. -----

(f)Facultades y actuaciones en relación con los Activos de Dudoso Cobro-----

En el supuesto de que alguno de los Activos haya devenido Activo de Dudoso Cobro (aquellos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de ciento ochenta (180) días de retraso en el pago de débitos vencidos), el Cedente podrá (sin que ello suponga una obligación) proceder a recomprarlo por su correspondiente Saldo Vivo. El Administrador se compromete a ingresar en el Fondo el resultado de la citada recompra. -----

La actuación anterior no implica que Santander conceda ninguna garantía al Fondo ni que asegure el buen fin de la operación. Asimismo, no implica en ningún caso que la Sociedad Gestora lleve a cabo una gestión activa de los elementos patrimoniales del activo del Fondo.-----

8.13 Consecuencias del incumplimiento de los límites y facultades del Administrador para la renegociación de Préstamos Hipotecarios-----

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el sub-apartado 8.12 anterior en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el sub-apartado 6.2.2 anterior (y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el Administrador por dicha

01/2021



FY4524507

circunstancia), no suponiendo ello que el Administrador garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento del Administrador. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Administrador originen deben ser soportados por éste y no podrán repercutirse al Fondo. -----

8.14 Deberes del Administrador en relación con las recuperaciones -----

En caso de incumplimiento por parte de los Deudores, el Administrador deberá actuar con el mismo grado de pericia y atención que ejercita con respecto a préstamos hipotecarios similares a los Activos que el Administrador administra para sí mismo, de conformidad con la política de reclamación y recobros establecida en el sub-apartado 2 del apartado 2.2.7 de la Información Adicional y con sujeción, en todo caso, a lo establecido en el apartado 3.4.6 de la Información Adicional, que prevalecerá en todo caso sobre las políticas y procedimientos descritos en el sub-apartado 2 del apartado 2.2.7 de la

Información Adicional.-----

8.15. Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de un Deudor o del Administrador. -----

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

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524506

como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la presente Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuera necesario para el ejercicio de tales funciones. -----

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

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

Asimismo, en el supuesto de que el Administrador no cumpliera las obligaciones descritas la presente Estipulación 8, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente al Administrador por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en

los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros. -----

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

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

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

El Fondo, bien a través de la Sociedad Gestora o bien a través del Administrador, dispondrá de acción contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que

01/2021



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

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

(i) Compeler al Administrador para que inste la ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Administrador podrá pedir la adjudicación a su nombre del inmueble hipotecado en pago de su crédito pasando el inmueble, a partir de ese momento, a formar parte del balance del Administrador, en cuyo caso, abonará al Fondo, en el momento de la adjudicación, el importe correspondiente al precio de remate; -----

(ii) Concurrir en la ejecución que el Administrador siga contra el Deudor en igualdad de derechos con el Administrador, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquel y participar en el producto del remate en el préstamo o crédito ejecutado. En este supuesto, el Fondo a través de la Sociedad Gestora podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito, procediendo a la

venta de los inmuebles adjudicados, directamente o con el concurso del Administrador, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado; -----

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

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

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524504

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

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

Los costes y provisiones de fondos correspondientes, en su caso, a los procedimientos ejecutivos señalados en este apartado

serán por cuenta del Fondo. En el supuesto del apartado 8.16.(c) (i) los referidos costes serán también por cuenta del Fondo, pero sólo hasta la adjudicación del inmueble hipotecado por parte del Administrador. -----

Asimismo, durante el proceso de ejecución hipotecaria, el Administrador podrá solicitar la adjudicación del inmueble correspondiente a su propio nombre, en cuyo caso, abonará al Fondo, en el momento de la adjudicación, el importe correspondiente al precio de remate. En caso de que, posteriormente, el Administrador enajenara el referido inmueble y el producto de la venta fuera superior al precio de remate abonado al Fondo, dicha diferencia deberá ser también abonada al Fondo una vez recibido el correspondiente cobro por el Administrador hasta el importe de la deuda pendiente del Derecho de Crédito afectado. -----

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524503

Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

Por otra parte, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que razonablemente haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución sobre Orden de Prelación de Pagos. -----

8.17 Compensación. -----

En el supuesto excepcional de que alguno de los Deudores

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

8.18 Subcontratación. -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524502

SECCIÓN IV -----

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

La Sociedad Gestora, actuando como representante legal del Fondo constituido en esta Escritura de Constitución, acuerda realizar con cargo al mismo la presente emisión de Bonos de conformidad con lo previsto en la Ley 5/2015 y sujeto a los términos y condiciones que se determinan en las estipulaciones y apartados de esta Sección IV. -----

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

9.1. Importe de la emisión. -----

El importe total de la emisión de Bonos es de CINCO MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (5.565.000.000 €) de valor nominal, constituida por CINCUENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (55.650,00) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

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

(a) **Serie A:** con un importe nominal total de CUATRO MIL SETECIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS

(4.770.000.000 €), está constituida por CUARENTA Y SIETE MIL SETECIENTOS (47.700) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305583009 (en adelante, los “**Bonos de la Serie A**”). -----

Serie B: con un importe nominal total de QUINIENTOS TREINTA MILLONES DE EUROS (530.000.000 €), está constituida por CINCO MIL TRESCIENTOS (5.300) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305583017 (en adelante, los “**Bonos de la Serie B**”). -----

(c) **Serie C:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (265.000.000 €) está constituida por DDOS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA (2.650) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305583025 (en adelante, los “**Bonos de la Serie C**”). -----

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

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

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

Los gastos e impuestos inherentes a la emisión de los Bonos

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524501

serán por cuenta del Fondo. -----

9.3. Circulación de los Bonos. -----

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

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

grave. -----

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

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

Los Bonos emitidos por el Fondo están representados mediante anotaciones en cuenta, surtiendo la presente Escritura de Constitución los efectos previstos en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores. -----

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

9.5. Tipo de interés nominal. -----

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado e) de la presente Estipulación en relación con la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C, todas las Series de Bonos (incluyendo la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C) devengarán un interés nominal anual variable (en adelante "**Tipo de Interés Nominal**") con pago trimestral. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos o con el Orden de Prelación de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524500

Pagos de Liquidación previsto para cada Serie en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Determinación. -----

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

a) Devengo de intereses. -----

A los efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (en adelante, conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**” y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo tendrá una duración igual al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (14 de julio de 2021) y la primera Fecha de Pago (18 de noviembre de 2021). -----

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

b) Tipo de Interés Nominal. -----

El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el máximo entre cero (0,00%) y el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado según se establece en el apartado c) siguiente, común a todas las Series de Bonos y (ii) el margen aplicable a cada una de las Series se detallan a continuación, todo ello redondeado a la milésima de un entero más próximo (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza): -----

(i) 0,04% para los Bonos de la Serie A; -----

(ii) 0,45% para los Bonos de la Serie B; -----

(iii) 0,55% para la Parte Ordinaria de los Bonos de la Serie C más la Parte Extraordinaria. -----

El “**Momento de Fijación del Tipo de Interés Nominal**” para cada Período de Devengo de Interés será el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés,

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524499

el Momento de Fijación de Tipo será el día de hoy. -----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Periodo de Devengo de Intereses, determinado sobre la base del Tipo de Interés de Referencia existente a las 11:00 horas (hora CET) de la mañana de hoy (-0,543%), será el 0,000% para los Bonos de Serie A, el 0,000% para los Bonos de la Serie B y el 0,007% para los Bonos de la Serie C. -----

El Tipo de Interés Nominal determinado para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de Interés se comunicará a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en la Estipulación 17 de la presente Escritura.----

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

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

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

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

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

(ii) Si en dicho momento no se dispone del Tipo de Pantalla para los depósitos en euros para el periodo correspondiente, el tipo de cada periodo correspondiente se determinará de conformidad con este apartado 9.5. -----

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

A la fecha de la presente Escritura, el EURIBOR lo facilita y administra el Instituto Europeo de Mercados Monetarios (“EMMI”). El EMMI está incluido en el registro de administradores y referencias que establece y mantiene la AUTORIDAD EUROPEA DE VALORES Y MERCADOS



(AEVM) con arreglo al artículo 36 del Reglamento de Índices de Referencia. -----

Disposiciones supletorias: -----

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

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

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

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

(d) Una declaración pública del supervisor del EURIBOR en la que manifieste que el EURIBOR se ha interrumpido o se

interrumpirá de forma permanente o indefinida o que será modificado de forma adversa); o-----

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

(f) Un anuncio público de la discontinuidad permanente o indefinida del EURIBOR, tal como se aplica a los Bonos; o-----

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

(ii) Tras la ocurrencia de un Evento de Modificación del Tipo de Referencia, la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo informará al Cedente y designará un agente de determinación del tipo para llevar a cabo las tareas a que se refiere este apartado 9.3 (el “**Agente de Determinación del Tipo**”) El Agente de Determinación del Tipo no será Banco Santander o cualquiera de sus filiales.-----

(iii) El Agente de Determinación del Tipo determinará un tipo de interés básico alternativo (el “**Tipo de Referencia Alternativo**”) que sustituirá al EURIBOR como Tipo de Referencia de los Bonos, así como las modificaciones de los

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524497

Documentos de la Operación que deba realizar la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo, en la medida en que sean necesarias o convenientes para facilitar dicho cambio (la “**Modificación del Tipo de Referencia**”), siempre y cuando no se efectúe ninguna Modificación del Tipo de Referencia a menos que el Agente de Determinación del Tipo haya determinado y confirmado por escrito a la Sociedad Gestora (dicho certificado, el “**Certificado de Modificaciones del Tipo de Referencia**”) que:-----

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

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

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

II. un tipo de interés básico utilizado en un número significativo de nuevas emisiones de bonos de titulización

garantizados por activos denominados en euros antes de la fecha de entrada en vigor de dicha Modificación del Tipo de Referencia; o-----

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

IV. cualquier otro tipo de interés básico que el Agente de Determinación del Tipo determine razonablemente (y en relación con la cual el Agente de Determinación del Tipo haya proporcionado a la Sociedad Gestora una justificación razonable de su determinación), siempre que tal Tipo de Referencia Alternativo cumpla con lo dispuesto en el Reglamento de Índices de Referencia, para evitar dudas (I) en cada caso, la modificación del Tipo de Referencia Alternativo no sea, a juicio del Cedente, materialmente perjudicial para los intereses de los Bonistas; y (II) a pesar de lo anterior, el Cedente podrá proponer un Tipo de Referencia Alternativo en más de una ocasión, siempre que se cumplan las condiciones establecidas en este párrafo (b), 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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524496

cuenta del Fondo, que sean necesarias o convenientes para facilitar la Modificación del Tipo de Referencia. -----

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

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

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

equivalente). -----

(v) Al implementar cualquier modificación de conformidad con este apartado 9.3, el Agente de Determinación del Tipo, la Sociedad Gestora y el Cedente, según corresponda, actuarán de buena fe y (en ausencia de negligencia grave o mala conducta intencionada) no tendrán responsabilidad alguna ante los Bonistas ni ante ninguna otra parte. -----

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

(vii) Cualquier modificación de conformidad con el presente apartado 9.3 debe cumplir con las normas de cualquier bolsa de valores en la que los Bonos coticen o se admitan a cotización de vez en cuando y puede realizarse en más de una ocasión. -----

(viii) Mientras una Modificación del Tipo de Referencia no se considere definitiva y vinculante de acuerdo con el presente apartado, el Tipo de Referencia aplicable a los Bonos será igual al último Tipo de Referencia disponible en la tasa de pantalla pertinente aplicable de acuerdo con el párrafo (a) anterior. -----



(ix) El presente apartado 9.3 se entenderá sin perjuicio de la aplicación de cualquier interés superior en virtud de la legislación obligatoria aplicable.-----

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

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

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

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

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

9.6.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

9.6.3.1 El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el octavo lugar (8º) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

9.6.3.2 El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el decimotercer lugar (13º) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución, y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 de la presente

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524494

Escritura de Constitución. -----

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

El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero, trimestralmente, los días 18 de febrero, 18 de mayo, 18 de agosto y 18 de noviembre de cada año (cada una, una “**Fecha de Pago**”), hasta su total amortización mediante el procedimiento reseñado más adelante en la presente Estipulación 9, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

En caso de que alguna de las fechas establecidas en el párrafo anterior no fuera un Día Hábil, el pago de los intereses se realizará el Día Hábil inmediatamente posterior, devengándose los intereses correspondientes al Período de Devengo de Interés en curso, hasta el mencionado primer (1^{er}) Día Hábil, no inclusive. -----

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 18 de noviembre de 2021, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la primera Fecha de Pago

(no inclusive). -----

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

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

Donde: -----

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

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

R= Tipo de Interés nominal. -----

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

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

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los 2.650 Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto en la Estipulación

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524493

9.5.e) anterior. -----

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

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

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

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

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

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

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

9.9. Amortización de los Bonos. -----

9.9.1. Precio de reembolso. -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS FISCIALES



FY4524492

para el titular del Bono. -----

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

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

La fecha de vencimiento legal (en adelante, la “**Fecha de Vencimiento Legal**”) y amortización definitiva de los Bonos será el 18 de febrero de 2067 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil.-----

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

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

a) Series A y B -----

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las dos (2) Series: -----

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

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 18 de noviembre de 2021. -----

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

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

b) Serie C. -----



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

Para que la Serie C empiece a amortizarse antes que la Serie B no deben concurrir las siguientes circunstancias, tal y como se explica en la Información Adicional a la Nota de Valores en su apartado 3.4.2.2 (i) y en la Estipulación 18.1.1 de la presente Escritura: -----

Si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido; o --
 que, en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Préstamos que se

encuentren en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos o (ii) aquellos que el Administrador, de conformidad con sus políticas de gestión de préstamos, considera que es improbable que el Deudor correspondiente pague las cuotas de los Activos en sus correspondientes fechas de vencimiento (los “**Activos Impagados**”) sobre el Saldo Vivo de los Activos no clasificados como Activos Impagados (“**Activos No Impagados**”) sea superior al uno por ciento (1%).-----

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

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

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

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o a la amortización de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, deberá

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524490

proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 la presente Escritura de Constitución. ----

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

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

9.9.6. Saldo Vivo de los Activos. -----

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

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

La cantidad devengada para amortización de los Bonos de las Series A y B (en adelante, la “**Cantidad Devengada para**”

Amortización”), será igual a la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y, B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago, y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Impagados en esta misma fecha. -----

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

Son “**Fondos Disponibles para Amortización**” la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B y, (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se define en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución), una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 2 del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 siguiente. --

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524489

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

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

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y B ocupa el tercer (3^{er}) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

Escritura de Constitución. -----

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

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

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

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

10. SUSCRIPCIÓN DE LA EMISIÓN. -----

10.1. Suscripción de la emisión. -----

La Sociedad Gestora celebrará un Contrato de Dirección y Suscripción en esta misma fecha, por el cual Santander, en su condición de Entidad Suscriptora, se comprometerá a suscribir la totalidad de Bonos de cada una de las Series emitidos por el Fondo. -----

El período de suscripción de los Bonos (en adelante, el



Período de Suscripción) tendrá lugar el 14 de julio de 2021, entre las diez 10:00 y las 12:00 del mediodía. -----

Santander, en su calidad de Entidad Directora y Entidad Suscriptora, no percibirá comisión alguna. -----

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

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

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

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos se encuentra sujeta a la Ley española y, en particular, al régimen legal previsto en (i) la Ley 5/2015 y disposiciones que la desarrollen, (ii) la Ley del Mercado de Valores, (iii) el Real Decreto 878/2015; (iv) el Real Decreto 1310/2005, en todo lo que no se opone al Reglamento de Folletos, (v) el Reglamento de Folletos; (vi) el Reglamento Delegado 2019/980; (vii) el Reglamento Delegado 2019/979;; (viii) el Reglamento de

Titulización, (ix) la Orden EHA/3537/2005 y (x) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

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

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

11.1. Entidades Calificadoras. -----

La Sociedad Gestora ha encargado la valoración del riesgo crediticio de los Bonos de las Series A y B a DBRS y Moody's, que operan de acuerdo con la metodología, criterios y control de calidad de DBRS y Moody's respectivamente. Las agencias de calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 (Moody's) y el 14 de diciembre de 2018 (DBRS), como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia. -----

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

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524487

Aa1 (sf) para los Bonos de la Serie A y BB (sf) / B3 (sf) para los Bonos de la Serie B. -----

Si, antes de o en la Fecha de Desembolso, las Agencias de Calificación no confirmaran las calificaciones a los Bonos se resolverá la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos así como de los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. -----

Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a Iberclear, a AIAF y a las Agencias de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa. -----

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

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

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará a la mayor brevedad la admisión a cotización

oficial de la presente emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo y antes de que se haya efectuado el desembolso, en el Mercado AIAF, con vistas a que cotiche en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso. -----

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

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público, además de mediante la comunicación de una información relevante a la CNMV y un anuncio en la página web de EDW website a los efectos del artículo 7 del Reglamento de Titulización así como mediante una comunicación el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija o en cualquier otro medio de general aceptación por el mercado que garanticen una difusión adecuada de la información, en tiempo y contenido, tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho. -----

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524486

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

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

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

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

Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores. -----

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

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores,

S.A. (Iberclear), domiciliada en Madrid, calle Plaza de la Lealtad 1, 28014 Madrid como entidad encargada del registro contable de la emisión de los Bonos, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de valores admitidos a cotización en Mercado AIAF de Renta Fija, 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, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la emisión de Bonos que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura. – -----

13.4. Depósito de copias de la Escritura de Constitución.

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

Igualmente, antes del Período de Suscripción de los Bonos, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará la correspondiente copia de la Escritura de Constitución en la

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524485

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

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

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

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

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

14.3. Transmisión de los Bonos. -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas AIAF. -

La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La transmisión de cada Bono quedará patente en virtud del oportuno registro contable acreditativo de su titularidad. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiera a título oneroso los Bonos representados por anotaciones en cuenta de persona que, según los asientos del registro contable, aparezca legitimada para

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524484

transmitirlos no estará sujeto a reivindicación, a no ser que en el momento de la adquisición haya obrado de mala fe o con culpa grave. -----

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

SECCIÓN V -----

CONTRATOS COMPLEMENTARIOS. -----

15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. -----

con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación, pudiendo, al objeto de dar cumplimiento a la operativa del Fondo en los términos previstos en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización,

siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su calificación. La descripción de los contratos incluida en el a continuación refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante para el inversor.

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander un contrato de préstamo subordinado, de carácter mercantil (en adelante, el "**Préstamo Subordinado**") por importe total de SETECIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (750.000,00 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos. -----

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

15.2. Contrato de Cuenta de Tesorería. -----

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

Los términos fundamentales del Contrato de Cuenta de



Tesorería se describen en el Folleto.-----

15.3. Contrato de Agencia de Pagos.-----

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

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

15.4. Contrato de Dirección y Suscripción. -----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará el Contrato de Dirección y Suscripción, conforme a lo indicado en el apartado 10.1, en virtud del cual, Santander, en su condición de Entidad Directora y Suscriptora, se compromete a suscribir la totalidad de Bonos de cada una de las Series emitidos por el Fondo.-----

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

SECCIÓN VI. -----

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. -----

16. GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO. ---

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

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y

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

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

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

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

(ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524482

administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo. -----

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

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

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

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

(vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de

acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos; -----

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

(ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en la Información Adicional, en la presente Escritura de Constitución y en los Contratos de Préstamo Subordinado y de Cuenta de Tesorería. -----

(x) Proporcionar a los titulares de los Bonos la CNMV, ESMA y las Agencias de Calificación, la información y las notificaciones requeridas por las disposiciones legales aplicables y, en particular, las especificadas en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución. -----

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con la Ley 5/2015, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes financiadores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de



diligencia, información y defensa de los intereses de aquéllos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los financiadores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015. -

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

De conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.i) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se ha adherido al Código General de Conducta del Grupo Santander que puede revisarse en su página web:-----

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

16.2. Gastos del Fondo. -----

La Sociedad Gestora abonará con cargo al Fondo, siendo

reembolsado según el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19 de la presente Escritura de Constitución, todos los gastos derivados de su gestión y representación. -----

Se consideran “**Gastos Ordinarios**”: -----

Impuestos a los que tenga que hacer frente el Fondo; -----

Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; -----

Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos; -----

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

Gastos derivados de la amortización de los Bonos; -----

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

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

Se consideran “**Gastos Extraordinarios**”: -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524480

contratos adicionales;-----

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

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

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

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

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los Gastos Ordinarios que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo.-----

Asimismo, la Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de todos los Gastos Extraordinarios en los que haya podido incurrir en relación con la gestión del Fondo, previa justificación de los mismos.-----

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

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

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

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 25 de mayo de 2021, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo para los ejercicios 2021, 2022 y 2023 a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., con domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 259, con C.I.F. número B79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242. -----

17. NOTIFICACIONES. -----

17.1 Notificaciones ordinarias periódicas: -----



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

(a) Información relativa a los Bonos:-----

Mientras haya Bonos en circulación, con una antelación mínima de dos (2) Días Hábiles a cada Fecha de Pago, la Sociedad Gestora procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:-----

(i) El Tipo de Interés resultante de los Bonos para el siguiente Período de Devengo de Intereses. -----

(ii) Los intereses resultantes de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso; -----

(iii) La amortización del principal de los Bonos para el Período de Devengo de Intereses en curso; -----

(iv) Las tasas medias de amortización anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago en cuestión; -----

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

(vi) El Saldo Vivo de Principal de los Bonos (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago), expresado por Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Vivo Principal de los Bonos expresado por Bono representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono. -----

Las notificaciones que se especifican en este apartado se efectuarán al menos dos (2) Días Hábiles antes de cada Fecha de Pago. -----

(b) Información relativa a los activos subyacentes y al Fondo-----

En relación con los Activos, tras una Fecha de Pago, la siguiente información será publicada en la página web de la Sociedad Gestora: -----

(i) Saldo Vivo.-----

(ii) Intereses y principal de las cuotas en mora.-----

(iii) Saldo Vivo de los Activos Impagados.-----

(iv) Informe sobre el origen y la posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos. -----

Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en este apartado se efectuarán mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, mediante su publicación como información relevante en la CNMV, y se presentarán en cualquier



caso a CNMV, IBERCLEAR y AIAF. Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos de la presente Escritura). Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general. -----

17.2 Información prevista en el Reglamento de Titulización -----

Los requisitos de transparencia del artículo 7 del Reglamento de Titulización son de aplicación con respecto al Fondo. En consecuencia, de conformidad con las obligaciones previstas en el artículo 7 (2) del Reglamento de Titulización, el Cedente (como entidad originadora) y la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (este último, como vehículo especializado de titulización o SSPE) designarán, de entre ellas, una entidad para que presente la información contenida en los puntos (a), (b), (d), (e), (f) y (g) del artículo 7(1) a un registro de operaciones de titulización según el Reglamento de Titulización.

En particular, en virtud de la presente Escritura se designa al Cedente como “**Entidad Informadora**” a los efectos del artículo 7.2 del Reglamento de Titulización y será responsable de la observancia del artículo 7. La Entidad Informadora, directamente

por delegación en cualquier otro agente en su nombre, deberá: ---

(i) publicar un informe trimestral de inversores respecto de cada Periodo de Devengo de Intereses, tal y como lo exige el artículo 7(1)(e) del Reglamento de Titulización, mediante los modelos estandarizados de información (los “**Modelos Estandarizados de Información**”) adoptados de conformidad con el Reglamento Delegado (UE) 2020/1224 de la Comisión, de 16 de octubre de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación que especifican la información y los detalles sobre las titulaciones que deben comunicar la originadora, la patrocinadora y el SSPE (el “**Reglamento Delegado 2020/1224**”), a más tardar en el plazo de un (1) mes desde la Fecha de Pago correspondiente; y -----

(ii) publicar trimestralmente cierta información, préstamo por préstamo, en relación con los Activos respecto de cada Periodo de Devengo de Intereses, según lo previsto y de acuerdo con el artículo 7(1)(a) del Reglamento de Titulización, que se facilitará según los Modelos Estandarizados de Información , a más tardar en el plazo de un (1) mes desde la Fecha de Pago correspondiente y simultáneamente con el informe a que se hace referencia en el apartado (i) inmediatamente anterior; -----

(iii) publicar, de conformidad con el artículo 7(1)(f) del Reglamento de Titulización, sin demora, cualquier información



privilegiada que deba hacerse pública de conformidad con el artículo 17 del Reglamento (UE) nº 596/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo sobre el abuso de mercado; -----

(iv) publicar sin demora cualquier acontecimiento significativo, incluyendo cualquier acontecimiento significativo de los descritos en el artículo 7(1)(g) del Reglamento de Titulización; y -----

(v) poner a disposición, de conformidad con el artículo 7(1)(b), en todo caso dentro de los quince (15) días desde la Fecha de Constitución, copias de los Documentos de la Operación y del Folleto.-----

La Entidad Informadora, directamente por delegación en cualquier otro agente en su nombre, publicará o pondrá a disposición de los tenedores de los Bonos, de las autoridades competentes a que se hace referencia en el artículo 29 del Reglamento de Titulización y, a su requerimiento, de potenciales inversores, los informes y la información a que se hace referencia en los apartados (i) a (v) (inclusive) anteriores, a través del sitio web externo facilitado por EDW, como registro de titulizaciones oficial inscrito en el registro de repositorios de ESMA con arreglo al artículo 10 del Reglamento de Titulización y designado por la Entidad Informadora para la operación de titulización

descrita en la presente Escritura (el “**Registro SR**”). -----

Los informes trimestrales de inversores incluirán, de conformidad con el artículo 7(1), subapartado (e)(iii) del Reglamento de Titulización, información sobre la retención de riesgos, incluyendo la información sobre cuál de las modalidades previsto en el artículo 6(3) se ha aplicado, de conformidad con el artículo 6 del Reglamento de Titulización. -----

El Cedente puede también renunciar a su nombramiento como Entidad Informadora, notificándolo previamente a la Sociedad Gestora. No obstante, lo anterior, dicha renuncia no tendrá efectos hasta que se haya designado a una nueva entidad para sustituirla de conformidad con el artículo 7.2 del Reglamento de Titulización. Cualquier incumplimiento por el Cedente de tales obligaciones puede causar que la operación no cumpla con el Reglamento de Titulización. -----

El incumplimiento de las obligaciones de transparencia con arreglo al artículo 7 del Reglamento de Titulización puede dar lugar a la imposición de sanciones pecuniarias al Fondo (o, en su caso, a la Sociedad Gestora) o al Cedente (en calidad de entidad originadora) con arreglo al artículo 32 del Reglamento de Titulización. Si el Fondo (o, en su caso, la Sociedad Gestora) son objeto de tales sanciones pecuniarias, ello puede afectar negativamente a la capacidad del Fondo de cumplir sus obligaciones con arreglo a los Bonos y de cualquier tipo de

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524476

sanciones pecuniarias que se impongan al Cedente (como originadora) pueden afectar gravemente a la capacidad del Cedente para cumplir sus obligaciones con arreglo a Documentos de la Operación y puede tener un efecto negativo sobre el precio y la liquidez de los Bonos en el mercado secundario.-----

Todo posible inversor está obligado a evaluar y determinar la suficiencia de la información descrita anteriormente con el fin de cumplir con el artículo 5 del Reglamento de Titulización y ni Santander (en su calidad de Entidad Informadora, Cedente y Administrador) ni la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, realizan manifestación alguna de que la información descrita anteriormente sea suficiente en todas las circunstancias a tal efecto.-----

17.3 Notificaciones extraordinarias distintas de las obligaciones establecidas en el apartado 1.(f) o 1.(g) del artículo 7 del Reglamento de Tituización: -----

Sin perjuicio de las obligaciones establecidas en el apartado 1.(f) o 1.(g) del artículo 7 del Reglamento de Titulización, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencias de Calificación, de toda información relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia

Sociedad Gestora, que pueda influir en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la presente Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de amortización anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en la presente Escritura de Constitución, siéndole remitida a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia la Estipulación 5.4 de la presente Escritura de Constitución. -----

Asimismo, con carácter previo a la Fecha de Desembolso, la Sociedad Gestora informará a la CNMV del tipo de interés aplicable para el primer Período de Devengo, mediante el envío de la presente Escritura de Constitución que lo recoge tal y como establece el apartado 3.1 de la Información Adicional. -----

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

Dichas notificaciones extraordinarias, salvo la del tipo de interés del primer Periodo de Devengo, se efectuarán mediante su publicación como información relevante en la CNMV, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Titulización. Estas notificaciones se

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524475

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

17.4 Otra información a la CNMV. -----

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2016, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento. -----

Conforme al artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desenvolvimiento del Fondo a la CNMV y a los acreedores del mismo. Se considerarán informaciones relevantes específicamente para el Fondo aquéllos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Préstamos Hipotecarios. -----

17.5 Otra información a las Agencias de Calificación. ----

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente, realizará sus mejores

esfuerzos para facilitar dicha información cuando de forma razonable fuere requerido a ello y, en cualquier caso, cuando existiere un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas. -----

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

Adicionalmente, Santander se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Préstamos. Asimismo, Santander facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos, y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales. -----

SECCIÓN VII. -----

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

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

18.1. MEJORA CREDITICIA. -----

01/2021



FY4524474

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

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

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

18.1.1. Fondo de Reserva. -----

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

(i) Nivel Requerido: -----

a) El Fondo de Reserva quedará dotado con el importe desembolsado de la Serie C, con DOSCIENTOS SESENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (265.000.000 €), aproximadamente un cinco por ciento (5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso. -----

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

(i) Una vez el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago alcance el diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer

trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al dos coma cinco por ciento (2,5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a CIENTO TREINTA Y DOS MILLONES QUNIENTOS MIL EUROS (132.500.000 €). En la última Fecha de Pago el importe requerido de Fondo de Reserva será igual a cero; No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago que corresponda si concurre alguna de las siguientes circunstancias: -----

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

(ii) Si en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo de Activos Impagados sobre el Saldo Vivo de los Activos No Impagados es superior al uno por ciento (1%). -----

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

(ii) Destino: -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524473

contenido en la Estipulación 19.3 siguiente. -----

(iii) Rentabilidad: -----

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato Cuentas de Tesorería a celebrar con Santander en los términos descritos en la Estipulación 15.2 de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 3.4.4. de la Información Adicional (es decir, sin que se puedan devengar tipos negativos mientras Santander sea el Banco de la Cuenta de Tesorería).-----

(iv) Requisitos de retención de riesgo -----

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Reglamento de Titulización, el Cedente (como originador) retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo que no podrá ser inferior al 5%, en los términos requeridos por el Reglamento de Titulización y sus disposiciones de desarrollo. A estos efectos, se entenderá por “de manera constante” que el interés económico neto retenido no estará sujeto a reducción del riesgo de crédito, ni a posiciones cortas ni a otros tipos de cobertura y tampoco se venderá. El Cedente se compromete a incluir en la página web de Grupo Santander www.santander.com (o la que la sustituya en el futuro) una

referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto. -----

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

De conformidad con lo previsto en el apartado d) del apartado 3 del citado artículo 6, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se compromete a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C y aquellos Bonos de la Serie B necesarios para mantener en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas. -----

El Cedente se compromete a comunicar a la Sociedad Gestora, con periodicidad mensual, el mantenimiento del compromiso de retención asumido para que ésta, a su vez, haga pública dicha confirmación, conforme a lo establecido en el artículo 7 del Reglamento de Titulización y sus disposiciones de desarrollo. A los efectos de esta comunicación, el Cedente deberá declarar explícitamente que no ha llevado a cabo ninguna actuación (cobertura del riesgo de crédito, venta, toma de posiciones cortas, etc.) que haya socavado la aplicación del requisito de retención. -----

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



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

19.1.1. Orden de prelación de los pagos efectuados por el Fondo. -----

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

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

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

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

d) El Fondo de Reserva, en los términos de la Estipulación

18.1.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

2. Aplicación. -----

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

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

1º. Pago a la Sociedad Gestora por Gastos Ordinarios y Extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524471

una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos. -----

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

3º. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de la Serie A, de conformidad con el orden descrito en la Estipulación 9.9.3 de la presente Escritura de Constitución. ---

4º. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18.1 de la presente Escritura de Constitución. Una vez amortizados los Bonos de la Serie A, este concepto se postergará tras el pago de intereses y amortización de los Bonos de la Serie B-----

5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B. -----

6º. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de la Serie B, una vez amortizados todos los Bonos de la Serie A, de conformidad con el orden descrito en la Estipulación 9.9.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

Escritura de Constitución, una vez amortizados los Bonos de la Serie A. -----

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

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

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

11°. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.

12°. Pago a Santander de la comisión de administración en el supuesto de que no se produzca la sustitución. -----

13°. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1° a 12° del presente Orden de Prelación de Pagos). -----

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

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como administrador de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 12° al puesto 1° en el Orden de Prelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1 anterior. -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524470

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

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

entidad sustituta. -----

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SECCIÓN VIII. -----

OTRAS DISPOSICIONES. -----

20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524469

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN. -----

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

21. REGISTRO MERCANTIL. -----

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

22. DECLARACIÓN FISCAL. -----

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

En lo que se refiere al IVA, el Fondo estará sujeto a las reglas generales, con la única particularidad de que los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están sujetos y exentos del IVA (artículo 20.Uno.18º.n) de la Ley del IVA). -----

23. GASTOS. -----

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

24. INTERPRETACIÓN. -----

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

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524468

lo no previsto en la presente Escritura de Constitución se registrá por aquello que al efecto puedan disponer los citados documentos en tanto no contradigan o no estén en contraposición a las Estipulaciones de la presente Escritura de Constitución. -----

25. NOTIFICACIONES. -----

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

Para la Sociedad Gestora: -----

Calle Juan Ignacio Luca de Tena 9-11 -----
28027 (Madrid). -----

Para Banco Santander: -----

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

26. LEY Y JURISDICCIÓN. -----

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

Las cuestiones, discrepancias, litigios y reclamaciones que

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

27. CONDICIÓN RESOLUTORIA. -----

Las obligaciones de las partes nacidas de la presente Escritura de Constitución quedarán resueltas de pleno derecho si las Agencias de Calificación no confirmaran como definitivos, antes o en la Fecha de Desembolso de los Bonos, los correspondientes ratings de los Bonos de cualquiera de las Series.

RESERVAS Y ADVERTENCIAS LEGALES

Hago yo, Notario, verbalmente, las reservas de derechos y advertencias de deberes legalmente pertinentes conforme a las leyes, dejando consignadas expresamente, 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 (treinta días hábiles, a contar de la fecha en que se produzca el

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524467

devengo del impuesto), habida cuenta de que ni siquiera el supuesto de exención exime de la presentación de la declaración del impuesto, 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 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 a la protección de datos. De conformidad con lo previsto en el Reglamento General de Protección de Datos (RGPD), advierto de que los datos personales de los comparecientes serán tratados por el notario autorizante, cuyos

datos de contacto figuran en el presente instrumento. Si se facilitan datos de personas distintas de los comparecientes, éstos deberán haberles informado previamente de todo lo previsto en el artículo 14 del RGPD. La finalidad del tratamiento es realizar las funciones propias de la actividad notarial y la facturación y gestión de clientes, para lo cual se conservarán durante los plazos previstos en la normativa aplicable y, en cualquier caso, mientras se mantenga la relación con el interesado. La base del tratamiento es el desempeño de las funciones públicas notariales, lo que obliga a que los datos sean facilitados al notario e impediría su intervención en caso contrario. Se realizarán las comunicaciones previstas en la Ley a las Administraciones Públicas. Los compareciente/s tiene/n derecho a solicitar el acceso a sus datos personales, su rectificación, su supresión, su portabilidad y la limitación de su tratamiento, así como oponerse a éste. Frente a cualquier eventual vulneración de derechos, puede presentarse una reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos. La identidad del delegado de protección de datos está publicada en la notaría. -----

A continuación, informados los comparecientes de su derecho a leer por sí mismos esta escritura, lo ejercitan, leyéndola íntegramente. Además, yo, Notario, les reitero su contenido en la forma sumaria precisa para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, tras lo cual hacen constar haber quedado debidamente

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524466

informados de su contenido y presta a éste su libre consentimiento.-----

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 esenciales con la extensión necesaria para el cabal conocimiento de su alcance y efectos, aquéllos han manifestado quedar debidamente informados y prestar su consentimiento libremente.

e) Y de todo lo demás pertinente y de que este instrumento público se extiende sobre papel timbrado exclusivo para documentos notariales, en ochenta y seisFY folios de serie FY, números: 4509725 y los siguientes correlativos hasta el presente inclusive, que signo, firmo, rubrico y sello. -----

01/2021



FY4524465

ANEXO I

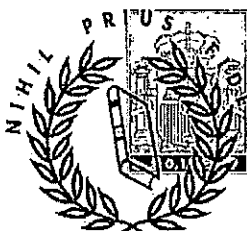
Copia de la elevación a público de los acuerdos de
la Comisión Ejecutiva de Banco Santander, S.A.

/

01/2021



17 20 2021



FX2767504

**RAFAEL MARTINEZ DIE
NOTARIO**

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

**NÚMERO TRES MIL CIENTO CUARENTA Y TRES
(3.143).** -----

**ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y
ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE
LA COMISIÓN EJECUTIVA DE "BANCO SANTANDER,
S.A."** -----

En la Ciudad Financiera del GRUPO SANTANDER, sita en
la avenida de Cantabria s/n, Boadilla del Monte, mi residencia, a
veintitrés de junio de dos mil veintiuno, -----

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

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

DON CARLOS SEBASTIAN ALONSO, mayor de edad,
casado, abogado, con domicilio a estos efectos en BOADILLA
DEL MONTE (MADRID - 28660), AV. CANTABRIA, SIN
NÚMERO - Ciudad Grupo Santander. Con DNI/NIF número
33513600R. -----

INTERVIENE en nombre y representación de **BANCO
SANTANDER, S.A.**, con domicilio social en Santander, Paseo
de Pereda, números 9 al 12, con C.I.F. A 39000013, constituida



por tiempo indefinido; fundada el 3 de marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., y por escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1.212 de protocolo, modificó la anterior denominación por la de BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A., denominación que ha cambiado por la actual, según escritura otorgada ante el Notario de Santander, don José María de Prada Díez, de fecha 1 de agosto de 2007, con el número 2.033 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al tomo 838 , libro 0, hoja S-1960, folio 208, inscripción 1.539ª de fecha 13 de agosto de 2007.-----

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

Actúa en su calidad de apoderado especial de dicha entidad, según resulta de poder especial otorgado ante el Notario de Santander don Juan de Dios Valenzuela García, el día 18 de



12. 2021



FX2767505

01/2021

noviembre de 2020, número 2.664 de su protocolo, cuya copia autorizada he tenido a la vista, **al objeto de elevar a público los acuerdos adoptados por la Comisión Ejecutiva de fecha 21 de junio de 2021**, según resulta de la certificación que me entrega y **dejo unida a esta matriz**, expedida por don Jaime Pérez Renovales (Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de "BANCO SANTANDER, S.A.), con el Vº Bº de José Antonio Álvarez Álvarez (Vicepresidente del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva), cuyas firmas conozco y considero legítimas.-----

El señor compareciente actúa en uso de las facultades atribuidas en el citado instrumento público, de las que resulta facultado para, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 108.3 del Reglamento del Registro Mercantil, elevar a instrumento público todo tipo de acuerdos sociales del Banco Santander, S.A., inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al tomo 1217 General, folio 209, hoja S-1960, inscripción 4.153ª.-----

Manifiesta el compareciente que su poder se halla vigente.--

A la Comisión Ejecutiva corresponde el ejercicio de las

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524463

facultades que le fueron conferidas en escritura autorizada por el Notario de Santander don José María de Prada Diez, el día 24 de abril de 2007, con el número 1.125 de su protocolo, y que causó la inscripción 1513ª de la hoja de la Sociedad.-----

Conozco al compareciente y tiene en el concepto en el que actúa la capacidad y legitimación necesaria, siendo, a mi juicio, suficientes las facultades representativas acreditadas para el presente otorgamiento. -----

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

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

Así lo dice y otorga. -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.- Hago al señor compareciente las reservas y advertencias legales y de tipo fiscal, en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de



L. A. 1000000



FX2767506

01/2021

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

Advertido por mí, el Notario, del contenido del presente instrumento y de su derecho a leer por sí o a que les lea esta escritura, elige lo primero; y una vez leída, el compareciente manifiesta haber quedado debidamente informado del contenido del presente instrumento prestando su libre consentimiento, adecuándose el otorgamiento a la legalidad y a la voluntad debidamente informada del otorgante, la otorga y firma conmigo.

De haber identificado al compareciente por medio de su documento identificativo reseñado en la comparecencia, que me

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524462

ha sido exhibido, de que el compareciente, a mi juicio tiene capacidad y está legitimado para el presente otorgamiento, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad libre y debidamente informada del compareciente y en general del contenido de este documento público extendido en tres folios de uso exclusivo para documentos notariales, serie **FX**, números **2767501** y **los dos siguientes** en orden correlativo, que signo, firmo y rubrico; yo el Notario, doy fe. -----

Sigue la firma del compareciente.- Signado: RAFAEL MARTINEZ DIE. Rubricado y sellado. -----

Sigue Documentación Unida





MINISTERIO DEL ESTADO



FX2767507

01/2021



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

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Santander, Paseo de Pereda, 9 al 12, el día 21 de Junio de 2021, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aprobada por la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron cinco del total de sus seis miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

1.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del Folleto de emisión, preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de fecha 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 (el "Reglamento de Folletos"), así como 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 anteriormente mencionado, del fondo denominado "FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 7º" o con cualquier otra denominación que finalmente se acuerde (el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios (los "Préstamos" o "Préstamos Hipotecarios") concedidos por Banco Santander, S.A. o por otras entidades actualmente integradas en dicha entidad (el "Banco"), a personas físicas (clientes y empleados) para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o subrogaciones por particulares de financiación concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España (los "Activos") que servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulización (la "Emisión" o la "Emisión de Bonos" y los "Bonos") por un importe nominal máximo de SIETE MIL MILLONES DE EUROS (7.000.000.000 €).

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

El Fondo será creado al efecto, gestionado y representado por Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, S.G.F.I., S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en la calle Juan Ignacio Luca de Tena, 9-11, 28027 - Madrid, y NIF A-00481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallarés el 21 de diciembre de 1992, bajo el número 1.310 de su protocolo, figurando inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78658, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la CNMV con el n.º 1.

Todo lo anterior, al amparo de: (i) 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 cualesquiera normas de desarrollo o técnicas de implementación (el "Reglamento (UE) 2017/2402"); (ii) la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la "Ley 5/2015"); (iii) el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Mercado de Valores (la "Ley de Mercado de Valores"); (iv) el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, que desarrolla parlamentariamente 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 (el "Real Decreto 1310/2005"); y (v) demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación.

En constitución del Fondo, la cesión de los Activos por el Banco y su adquisición por el Fondo a través de su Sociedad Gestora para respaldar la Emisión, se llevarán a cabo de la siguiente manera:

SANTANDER (S.A. Banco) inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al tomo 4.789, folio 75 de la Sección 8.ª, hoja M-78658, inscripción 1.ª del Libro de Sociedades y en el Registro especial de la CNMV con el n.º 1.





01/2021



PRIMERO. Constitución del Fondo

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

SEGUNDO. Importe de los Activos

El saldo vivo de los Activos ascenderá a un importe máximo de SIETE MIL MILLONES DE EUROS (7.000.000.000 €). Dicho importe será el correspondiente al principal de los Activos, sin incluir los intereses.

TERCERO. Cesión de los Activos

La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará mediante la emisión, por parte del Banco, de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca y su suscripción por el Fondo, en la Fecha de Constitución del Fondo, y en virtud de la escritura pública de constitución del Fondo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, 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 y la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015.

Los Préstamos o Activos se identificarán en la Escritura de Constitución y en el/los título/s múltiple/s representativo/s de las participaciones hipotecarias y/o de los certificados de transmisión de hipoteca. La cesión de todos y cada uno de los Activos se efectuará en los términos del artículo 17 de la citada Ley 5/2015, de forma plena e incondicionada y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.

CUARTO. Características de los Activos

Las características básicas de la cartera de Préstamos de los que se derivan los Activos, vendrán recogidas en la Información Adicional a la Nota de Valores del Folleto Informativo elaborado con arreglo al Reglamento de Folletos y al resto de normativa anteriormente mencionada.

QUINTO. Contratos complementarios

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

- (i) Contrato de préstamo subordinado destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo, los gastos de la Emisión de Bonos y, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de Préstamos;
- (ii) Contrato de apertura de cuentas del Fondo;
- (iii) Contrato de dirección y suscripción de los Bonos en el que el Banco asume la obligación de suscribir total o parcialmente los Bonos emitidos por el Fondo;
- (iv) Contrato de agencia de pagos.

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

El fondo de reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C.

SEXTO. Garantías

El Banco conservará la custodia y administración de los Préstamos de los que se derivan los Activos, de manera que el Banco los administrará con la misma diligencia que si de activos propios se tratase y recibirá,

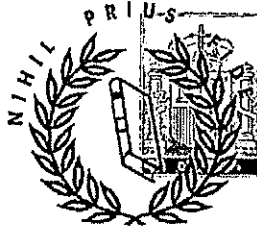
1401/2021 Banco Santander, S.A. - Banco de España - Calle de Alcalá, 48 - 28014 Madrid - España - Teléfono: 91 240 0411 - Fax: 91 240 0412

E
M



01/2021

NOTARÍA MADRID



FX2767508



en gestión de cobro, en nombre del Fondo, cuantas cantidades sean satisfechas por los deudores en virtud de los Activos, procediendo a ingresar inmediatamente las cantidades que correspondan al Fondo.

El Banco no otorgará garantías sobre los Activos que se agrupan en el Fondo o sobre los Bonos, excepción hecha de las declaraciones efectuadas por el Banco en el Folleto Informativo elaborado de acuerdo con el Reglamento de Folletos, y sin perjuicio de cualesquiera derechos de recompra a favor del Banco que puedan estipularse en la Escritura de Constitución.

II.- En ejecución de todo lo anterior, apoderar a D.ª Catalina Májla García (NIE vigente X7.871.060-T), D. Luis Hernanz Sánchez (NIF 06577213H) y D. David Sánchez Grande (NIF 50859406-M) para que uno cualquiera de ellos, por sí sólo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación del Banco:

1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución, incluida la emisión de las participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca y su suscripción por el Fondo, determinando la totalidad de condiciones de la cesión.
2. Celebrar en los términos que estime convenientes, los contratos complementarios anteriormente mencionados, así como cualquier otro necesario o conexo con la operación, en los que sea parte el Banco, prestando cuantas declaraciones y garantías y asumiendo cuantos compromisos y obligaciones estime necesarios o convenientes en relación con su contenido y, en especial, en relación con los Activos y con los Bonos.
3. Suscribir todos o parte de los Bonos emitidos por el Fondo con cargo a la Emisión.
4. Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la CNMV, el Banco de España o cualquier autoridad competente para firmar cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la cesión de los Activos y la Emisión de Bonos, elevando a público en lo preciso cualquier certificación de acuerdos adoptados por esta Comisión en relación con ello.
5. Formular cuantas declaraciones sean necesarias o convenientes conforme a la legislación vigente, en cualesquiera de sus roles en esta operación, incluyendo, a título indicativo y no exhaustivo, las referidas en relación con la intervención del Banco como entidad directora de la Emisión, así como la declaración de asunción de responsabilidad en relación con el contenido del Folleto (o ciertas secciones y/o partes del mismo) ante la CNMV.
6. Acordar las condiciones de administración o gestión de los Activos cedidos al Fondo, incluyendo el otorgamiento de cualesquiera poderes, tan amplios como en derecho sea necesario, a la Sociedad Gestora del Fondo, o a cualquier tercero relacionado con el Fondo.
7. Autorizar a la Sociedad Gestora, a efectos del artículo 408.2 del Reglamento del Registro Mercantil, a solicitar y utilizar cualquier denominación del nuevo Fondo, distinta de la indicada anteriormente, que incluya la denominación de "Santander".
8. Una vez constituido el Fondo, sustituir los Activos y/o recomprar los Derechos de Crédito en las condiciones que se establezcan en la Escritura de Constitución del Fondo.
9. Firmar todos los documentos públicos y privados relacionados con este apoderamiento, incluidos los de subsanación, modificación o ratificación de la Escritura de Constitución y de los contratos complementarios anteriormente mencionados.
10. A los efectos de cumplir con las obligaciones previstas en (i) el Reglamento (UE) 2017/2402; (ii) las normas técnicas reguladoras y los estándares de implementación técnica; y/o (iii) las directrices de la Autoridad Bancaria Europea y la Autoridad Europea de Valores y Mercados, llevar a cabo cuantas

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524460



- actuaciones sean necesarias o convenientes, incluyendo la suscripción de documentos públicos y/o privados, que se consideren convenientes, en relación con las obligaciones allí previstas.
11. Con el propósito de cumplir con las obligaciones previstas en (i) el Reglamento (UE) 2017/2401, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se modifica el Reglamento (UE) 575/2013 sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión; (ii) el Reglamento Delegado (UE) 2018/1221 de la Comisión, de 1 de junio de 2018; y/o (iii) el Reglamento Delegado (UE) 2018/1620 de la Comisión, de 13 de julio de 2018, 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.
 12. Realizar cuantas actuaciones y otorgar cuantos documentos públicos y privados, en los términos y condiciones que estime convenientes para la liquidación y/o extinción del Fondo, así como para la resolución de los contratos complementarios y para la amortización anticipada de los Bonos.
 13. Llevar a cabo todos los actos relacionados y afines que sean necesarios para completar la ejecución del apoderamiento recibido.*

CERTIFICO igualmente que los cinco miembros de la Comisión Ejecutiva de la Entidad que asistieron a la sesión celebrada por la misma el 21 de junio de 2021 fueron: D.ª Ana Patricia Bojín-Sanz de Sautuola y O'Shea, Mr. Bruce Carnegie-Brown, D. José Antonio Álvarez Álvarez, D. Luis Isasi Fernández de Bobadilla y D. Ramiro Mato García-Ansoarena.

Para que conste, expido la presente certificación, visada por D. José Antonio Álvarez Álvarez, Vicepresidente, en Bordiña del Monte (Madrid), a veintidós de junio de dos mil veintiuno.

V. J. B. P.
Vicepresidente

* Véase el artículo 11.º del Reglamento de la Entidad de la que se deriva el presente apoderamiento, que se encuentra en el anexo 1.º del presente documento.



1000000000



FX2767509

01/2021

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la sociedad otorgante, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FX, números 2767504 y los cinco siguientes. BOADILLA DEL MONTE, El mismo día de su otorgamiento. DOY FE. -----



01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524459

ANEXO II

Certificación de los acuerdos del Consejo de
Administración de la Sociedad Gestora

/

DÑA. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, (S.G.F.T.), S.A. (en adelante, 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 en el domicilio social el día 25 de mayo de 2021, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, D. IÑAKI REYERO ARREGUI, D. JAVIER ANTÓN SAN PABLO, D. JOSÉ ANTONIO SOLER RAMOS, D. OSCAR BURGOS IZQUIERDO, D^a CATALINA MEJIA GARCIA 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 a continuación se transcriben literalmente, que han sido regular y válidamente adoptados, sin que hayan sido revocados ni enmendados:

"I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 7

En relación con el proyecto de constitución de un Fondo de Titulización, el CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ACUERDA POR UNANIMIDAD los siguientes extremos:

- Constituir un Fondo de Titulización denominado "RMBS SANTANDER 7, FONDO DE TITULIZACIÓN", o con cualquier otra denominación que finalmente se acuerde (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;
 - (iii) la Ley 5/2015, de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial (la "Ley 5/2015") 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 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 demás disposiciones legales y reglamentarias que resulten de aplicación,

agrupando en el Fondo derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios a personas físicas (clientes y empleados) para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España ("Activos") concedidos por BANCO SANTANDER, S.A. o por otras entidades actualmente integradas en dicha entidad ("Banco Santander") por un importe de hasta SIETE MIL MILLONES DE EUROS (7.000.000.000 €). El Fondo tendrá naturaleza cerrada por el activo y por el pasivo. Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (la "Sociedad Gestora"). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará mediante la emisión, por parte de Banco Santander, de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca y su suscripción por el Fondo, en la Fecha de Constitución del Fondo, y en virtud de la escritura pública de constitución del Fondo, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, 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 y la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015.

01/2021



- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (los "Bonos") hasta un importe nominal máximo de SIETE MIL MILLONES DE EUROS (7.000.000.000 €), 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 al Secretario del Consejo D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad Gestora a:
 - o otorgar con Banco Santander, como entidad cedente de los Activos a agrupar en el Fondo, la escritura pública de constitución del Fondo, de emisión y suscripción de participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca y de emisión de los Bonos, en los términos y condiciones que consideren oportunos;
 - o determinar la totalidad de los términos y condiciones de los Bonos a emitir con cargo al Fondo;
 - o determinar la totalidad de las reglas de funcionamiento y la estructura del Fondo;
 - o obtener las autorizaciones o verificaciones administrativas que sean necesarias en relación con los actos mencionados anteriormente;
 - o celebrar, como Sociedad Gestora del Fondo, cuantos contratos, públicos o privados, de crédito, cesión, préstamo subordinado, reinversión a tipo de interés garantizado, agencia de pagos, administración, agencia financiera, dirección, suscripción, aseguramiento y/o colocación de la emisión, agencia de pagos, permuta financiera (swap) o de cap de tipos de interés (cap agreement) o similares se estimen necesarios o convenientes en relación con la constitución del Fondo, con la adquisición y, en su caso, adquisición por el mismo de los Activos (mediante la correspondiente suscripción de las participaciones hipotecarias y/o certificados de transmisión de hipoteca emitidos por Banco Santander), y con la emisión de los Bonos;
 - o presentar ante la Comisión Nacional del Mercado de Valores (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, la suscripción por parte del Fondo de las participaciones hipotecarias y/o los certificados de transmisión de hipoteca emitidos por Banco Santander, y la emisión de los Bonos;
 - o 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;
 - o llevar a cabo las actuaciones necesarias o convenientes y otorgar y firmar los documentos que sean precisos o convenientes ante la Agencia Tributaria compareciendo en la Delegación o Subdelegación de Hacienda o entidad dependiente del Ministerio de Hacienda que corresponda o ante cualquier otro organismo público competente en la materia, actuando así mismo por medios telemáticos o electrónicos, para solicitar la declaración censal de alta del Fondo así como el Número de Identificación Fiscal (NIF) provisional o definitivo y las modificaciones correspondientes o la baja censal del Fondo.
 - o a los efectos de cumplir 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 y la Autoridad Europea de Valores y Mercados publicadas en relación con el Reglamento (UE) 2017/2402, 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 allí previstas. 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", si así lo consideren conveniente los apoderados, ya sea en el momento de la constitución del Fondo o con posterioridad durante la vida del mismo;

- o con el propósito de cumplir con las obligaciones previstas en (i) el Reglamento (UE) 2017/2401, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se modifica el Reglamento (UE) 575/2013 sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión; (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° 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, a los efectos de acreditar una transferencia significativa del riesgo en el marco de la operación de titulación descrita o cualquier otra norma que resulte de aplicación;
- o designar, en su caso, a cualesquiera terceros verificadores del cumplimiento de los requisitos previstos en los apartados anteriores;
- o designar, en su caso, 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;
- o 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 así como para la resolución de los contratos complementarios y para la amortización anticipada de los Bonos; y
- o en general, realizar cuantos actos y otorgar cuantos documentos públicos o privados, consideren necesarios o convenientes, compareciendo ante cualesquiera notarios públicos, para la ejecución y desarrollo de los actos mencionados anteriormente.

I A).- DESIGNACIÓN DE AUDITOR DE CUENTAS DEL FONDO.

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya, por tres (3) años (ejercicio 2021, 2022 y 2023), 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.

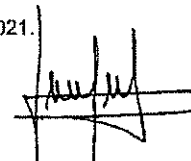
I B).- DELEGACIÓN DE FACULTADES .

Para cumplimentar los acuerdos adoptados, POR UNANIMIDAD SE ACUERDA facultar al Consejero D. IÑAKI REYERO ARREGUI y al Secretario del Consejo D^a MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ para que en el uso de las facultades que en este acto se les conceden, pueda cualquiera de ellos 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 por unanimidad a continuación de haberse celebrado y firmada por todos los miembros del Consejo de Administración, al final de la sesión.

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 25 de mayo de 2021.

SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
D^{ña}. M^a JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ



Vº Bº
EL PRESIDENTE
D. JOSÉ GARCÍA CANTERA

01/2021



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 MAY 2021



FE PUBLICA NOTARIAL



0261751625

ASIENTO Nº 652/21
Libro indicador

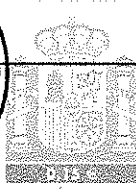
DOCUMENTO SIN CUANTIA
Segunda Sección

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

ANEXO III

Activos incorporados en el CD-ROM que se aporta
ante el Notario en el acto de otorgamiento de la
presente Escritura

01/2021



ANEXO IV

Carta de registro de la CNMV



DIRECCIÓN GENERAL
DE MERCADOS

Edison, 4
28006 Madrid
España

+ 34 91 585 15 00
www.cnmv.es

COMISIÓN NACIONAL DEL MERCADO DE VALORES

08 JUL. 2021

REGISTRO DE SALIDA - M.P.

Nº 2021124437

Sr. D. Iñaki Reyero Arregui
Director General
Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.
c/ Don Ignacio Luca de Tena, 11. Edificio Magdalena, 3ª
28.027 MADRID

Madrid, 8 de julio 2021

Muy señor nuestro:

Le notificamos que una vez examinada la documentación remitida sobre constitución de fondos de titulización con emisión de bonos de titulización:

Fondo: **RMBS Santander 7, F.T.**

Emisión: **Bonos de titulización (3 series) por importe nominal de 5.565.000.000 euros**

Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**

con fecha 8 de julio, el Presidente 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, el Presidente 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 Santander 7, F.T.** 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 5.151,51 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 1/5/2021)



FY4524455

01/2021

ANEXO V

Título múltiple representativo de los Certificados de
Transmisión de Hipoteca



TÍTULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE (41.615) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER RMBS 7

El presente Título Múltiple representa CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE (41.615) certificados de transmisión de hipoteca (los "Certificados de Transmisión de Hipoteca") con un nominal de CINCO MIL TRESCIENTOS MILLONES CINCO EUROS Y CUARENTA Y CINCO CÉNTIMOS (5.300.000.005,45 €) sobre CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE (41.615) préstamos hipotecarios (los "Préstamos Hipotecarios") emitidos por Banco Santander, S.A. (la "Entidad Emisora"), con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y CIF número A-39000013.

El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 7 (el "Partícipe" o el "Fondo"), constituido mediante escritura pública otorgada el 12 de julio de 2021 ante el Notario de Madrid D. José María Mateo Salgado (la "Escritura de Constitución"), fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.I., S.A., con domicilio social en Juan Ignacio Luca de Tena, 9-11, Edificio Magdalena - Planta 3ª, 28027 (Madrid), C.I.F. nº A-80481419, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, de 30 de octubre y demás normativa que resulte aplicable.

1. Préstamos Hipotecarios

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el *Anexo* al mismo.

2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los CUARENTA Y UN MIL SEISCIENTOS QUINCE (41.615) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el Préstamo Hipotecario en cuestión.

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios participados y dan derecho a su titular a percibir, a partir de la presente fecha, con carácter enunciativo, y sin excluir otros conceptos de pago que en el futuro pudieran producirse, las siguientes cantidades derivadas de los Préstamos Hipotecarios: (i) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos, (ii) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos, (iii) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos, (iv) los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía, tanto real como personal (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y las acciones frente a terceros que se deriven de la titularidad de los Activos conforme a la normativa vigente, (v) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y (vi) todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) cedidos por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos. Las comisiones derivadas de los Activos cedidos (tales como comisión de amortización anticipada o por impago) no son objeto de cesión.

La Entidad Emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al Partícipe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al Partícipe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la Entidad Emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior cuarenta y ocho (48) horas. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que la Entidad Emisora reciba de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al Partícipe desde el momento en que sean recibidos. Los pagos a realizar por la Entidad Emisora al Partícipe se realizarán en la

cuenta abierta al nombre de éste en la Entidad Emisora o en aquella otra cuenta que el Partícipe notifique a la Entidad Emisora por escrito.

3. Falta de pago del deudor

La Entidad Emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, sin perjuicio de las facultades de recompra en determinados supuestos así y como se establece en la Escritura de Constitución. Asimismo, la Entidad Emisora asume igualmente los compromisos que se recogen en la Escritura de Constitución relativos a la sustitución de los activos titulizados que no se ajusten a las declaraciones contenidas en dicha Escritura.

La ejecución del Préstamo Hipotecario corresponde a la Entidad Emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009. Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del Préstamo Hipotecario.

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, así como el depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la Entidad Emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la Entidad Emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la Entidad Emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllas.

6. Varios

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar de la Entidad Emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET2.

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

Los términos utilizados en mayúsculas y no definidos en el presente Título Múltiple tendrán el significado que a ellos se les otorga en la Escritura de Constitución.

En Madrid, a 12 de julio de 2021.

BANCO SANTANDER, S.A.

Dña. David Sánchez Grande
[Sello y firma]



01/2021

ANEXO VI

Memorándum sobre Criterios de Concesión de Préstamos

MEMORÁNDUM SOBRE CRITERIOS DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS

1.-POLÍTICA DE CONCESIÓN DE SANTANDER

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

La política general de riesgos seguida por Santander España para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación (siendo sustancialmente similar a la vigente en el momento de la concesión¹).

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

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

1. Sobre la vivienda a adquirir:
 - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
 - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
 - (4) Último recibo de abono de cuota de la Comunidad de vecinos.
 - (5) Certificado energético
2. Sobre los ingresos del solicitante:
 - (1) Asalariados: 2 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
 - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: los 2 últimos recibos mensuales.
 - (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y la última declaración de I.V.A. anual y 2 últimos pagos trimestrales de I.V.A.
 - (4) En todos los casos, la documentación digitalizada que justifique otros ingresos.

¹ Hasta 2016 se permitió niveles de LTV de hasta el 83% al objeto de financiar la prima del seguro del inmueble hipotecado.

01/2021



- (5) En caso de riesgos activos en otras entidades se debe aportar los 2 últimos recibos de pago.
- (6) Si es divorciado/separado: sentencia de divorcio/separación.
- (7) Si está casado: capitulaciones matrimoniales
- (8) Autorización CIRBE firmada por el cliente.
- (9) Autorización de consulta de ficheros de buró de crédito

3. Sobre el Patrimonio:

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

Resolución de solicitudes

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

1. Marcaje de operación con garantía informada, pero sin tasación. Se informa un valor estimado. Las operaciones se vuelven a analizar una vez se obtiene la tasación definitiva por un tasador homologado).
2. Evaluación por sistema automático de decisión de operaciones en el que la operación puede quedar viable, no viable o "a revisar" por un analista. Todas las operaciones son revisadas por el sistema y, en su caso, además por un analista.
3. Envío de la operación al centro de decisión para su revisión por un analista en caso de ser una operación "a revisar". En toda operación viable, la decisión queda sujeta a la tasación.
4. Se informan los datos de tasación en la operación y el sistema automático vuelve a revisar la operación para verificar que se encuentra dentro de los parámetros de Riesgos (valor de la garantía para el LTV).
5. Formalización de la operación.

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

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

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

Evaluación:

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

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

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

- a) Adjudicados: con el objetivo de reducir el nivel de activos improductivos en el balance de Banco Santander se aplican políticas de admisión que podrán llegar a superar el límite del 80% en operaciones de Altamira/Aliseda², Adjudicados³, Subrogaciones⁴ e Hipoteca Domus⁵, considerándose además plazos de concesión de hasta 40 años.
- b) Reestructuraciones: con el objetivo de reforzar la posición acreedora de Banco Santander en aquellas operaciones que presenten un deterioro de la calidad crediticia del deudor, se podrá reestructurar los riesgos adquiridos superándose el límite del 80% del LTV siempre que se incluyan garantías adicionales (garantías personales o pignoraciones). A su vez, las ampliaciones de plazo podrán llegar a 40 años sin superar en ningún caso los 50 años desde la fecha de contratación inicial.
- c) Empleados: en el caso de empleados activos de Banco Santander, el LTV podrá llegar a

² Financiación Altamira: financiación de adquisición de viviendas que comercializa Altamira Santander Real Estate (filial controlada al 100% por Banco Santander, S.A.), y que son propiedad de esta Sociedad o de Banco Santander, S.A.

³ Inmuebles que Banco Santander, S.A. se adjudica por incumplimiento de las obligaciones de sus deudores.

⁴ Préstamos en los que se produce la subrogación por parte de particulares respecto de financiaciones concedidas por Banco Santander, S.A. a promotores para la construcción de vivienda en España.

⁵ Hipotecas Domus: financiación de adquisición de activos propiedad del fondo de inversión Fondo Santander Banif Inmobiliario ofrecida por Banco Santander, S.A.

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524452

un máximo del 100% siendo el plazo de concesión de hasta 30 años.

Desembolso del préstamo

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

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

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

Seguro de Daños

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

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

2.-POLÍTICA DE RECLAMACIÓN Y RECOBROS:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

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

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

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

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

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

01/2021



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

1.-Fase Irregular (1 a 90 días):

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

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

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

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

2.-Mora (90-150 días):

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

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

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

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

3.-Precontencioso y contencioso:

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

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

Realizada la gestión extrajudicial, en caso de no dar resultado, se procede a instar los correspondientes procedimientos judiciales en función de las características del título de crédito, tales como ejecución dineraria, hipotecario, ordinario, etc. En los contratos sujetos a la LCCI para el vencimiento anticipado del préstamo se aplica el protocolo correspondiente: ante el incumplimiento de 12 o 15 cuotas (en función de si el impago se produce en la primera o segunda mitad de la vida del préstamo), se requiere de pago al cliente y se le concede un plazo de 30 días para el pago.

Sin perjuicio de los procedimientos que puedan ser instados en cada caso, la gestión judicial se compatibiliza con la gestión extrajudicial que ostenta cuatro finalidades, y que siempre tiene prioridad frente a la vía judicial:

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:

1) Alta del Inmueble

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

-Título de propiedad.

-Tasación de contencioso.



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

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble.

2) Depuración Jurídica

Se revisa por parte de las agencias externas de recuperaciones que prestan servicio al Banco la situación jurídica del inmueble (título, cargas y posesión, fundamentalmente), para determinar si existen incidencias que impidan su venta.

3) Depuración Comercial

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

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

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

4) Valoración de activos

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

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

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

5) Comercialización

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

El cliente tiene varios canales de entrada:

- Comercializadora: El cliente que busca un inmueble visita la oficina de una comercializadora dónde le pueden "enseñar" viviendas de Banco Santander.
- El cliente, interesado en un inmueble visto en la web deja sus datos. Desde la web transfieren los contactos a la comercializadora para intentar agendar una visita.
- Intranet: Mismo trato que las páginas web pero para empleados. Disponen de un descuento del 5%.
- Colectivos: Mismo acceso que para empleados. Sólo acuerdos con colectivos específicos.
- Call Center: El cliente ve el cartel en la vivienda y llama al Call-Center que transfiere los datos a la comercializadora para agendar una visita.
- Sucursales de Banca Comercial: Actúan como prescriptores de operaciones. Generan oportunidades de venta que son atendidas por las comercializadoras.

6) Finalización de la venta

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

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

7) Baja del activo



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

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

3.-POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANESTO

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

Introducción.

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

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

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo era fundamental. En la oficina comenzaba el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según fuera el planteamiento, la oficina valoraba la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajustaba a las políticas de Banesto. Igualmente, la oficina tenía autonomía para detener el proceso de admisión en cualquier momento. También era la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.
- Análisis de Riesgos: tenía dos elementos principales
 - Dictamen automático de los sistemas de decisión de Riesgos: de modo inmediato, y en todos los hitos de la tramitación, se elaboraban análisis automáticos de la operación por parte de sistemas informáticos y herramientas cuantitativas de gran predictividad, aprobadas por la supervisión bancaria, que aseguraban la calidad crediticia de estas operaciones.
 - Gestión del centro de análisis: un equipo de analistas especializados en operaciones hipotecarias valoraba, cuando era necesario, todas las circunstancias cualitativas que podían afectar a la calidad de la operación, asesoraban a las oficinas sobre el mejor modo de plantear la operación y dictaminaban finalmente si el perfil del riesgo del cliente era adecuado o no.
- Control de Documentación y Formalización hipotecaria: un centro especializado e

independiente de las áreas de Comercial y de Riesgos, era responsable de la calidad de formalización de las operaciones hipotecarias.

Propuesta de Riesgo

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

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

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

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

Evaluación:

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

- a) Finalidad de la operación: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 75 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores.
- d) Plazo: 30 años para vivienda habitual, y 25 años para segundas residencias.
- e) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
 - (1) La antigüedad mínima en el trabajo debe ser suficiente con una experiencia laboral estable.
 - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
 - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 35% mensual.



01/2021

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

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

Análisis del Riesgo

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

1.-Sistema automático

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

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

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

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

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

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

2.-Análisis experto

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

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

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

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

Unidad de Formalización Hipotecaria (UFH)

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

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

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

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

Como resultado de la verificación documental y de la tasación definitiva, podían derivarse cambios en el planteamiento de la operación que, eventualmente, hacían necesario un nuevo



análisis por parte de los sistemas de Riesgos (que podía ser en automático o en CAR, dependiendo de los cambios que se hubieran introducido).

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

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

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

4.-POLÍTICA DE CONCESIÓN DE POPULAR

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

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

Evaluación

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

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

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

- a) **Adjudicados:** con el objetivo de reducir el nivel de activos improductivos en el balance de

Popular, se aplicaron políticas de admisión que pudieron llegar a superar el límite del 80% en operaciones de venta de adjudicados, considerándose además plazos de concesión de hasta 40 años.

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

Análisis del Riesgo

La documentación necesaria para el análisis de la operación era:

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

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

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

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



01/2021

proceso de admisión:

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

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

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

Atribuciones

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

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

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

- Desde el punto de vista comercial el nivel de decisión influye en la rapidez de contestación a una petición de operaciones.
- En el orden administrativo interno al tener que someter y enviar documentos a otros

lugares y esperar la respuesta adoptada origina una carga de trabajo adicional.

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

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

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

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

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

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

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

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

01/2021



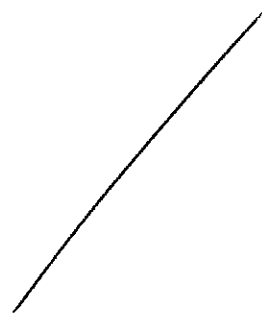
EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524445

ANEXO VII

Documentos de comunicación de los ratings
provisionales





DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España TEL +34 (91) 9036500
Pasco de la Castellana 81 EMAIL info@dbrsmorningstar.com
Plantas 26 & 27
28046 Madrid, Spain

8 July 2021

Att: D. Iñaki Reyero Arregui
Director General de Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.,
C/ Juan Ignacio Luca de Tena 9-11
28027, Madrid
Spain

Dear Iñaki,

Re: DBRS Ratings GmbH (DBRS Morningstar) ratings for **Fondo de Titulización RMBS Santander 7**.

DBRS Morningstar assigns the following provisional ratings:

Security/Loan/Debt Facility	Provisional Rating
Series A Notes / ES0305583009	AA (sf)
Series B Notes / ES0305583017	BB (sf)

A provisional rating is not a final rating with respect to the above-mentioned securities and may change or be different than the final rating assigned or may be discontinued. The assignment of final ratings on the above-mentioned securities is subject to receipt by DBRS Morningstar of all data and/or information and final documentation that DBRS Morningstar deems necessary to finalize the ratings.

The ratings are based on documents and data and information provided by Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. to DBRS Morningstar to date. DBRS Morningstar expects to receive copies of final executed documentation with respect to the above-mentioned securities.

DBRS Morningstar ratings may be upgraded, downgraded, confirmed, placed under review with the appropriate implication designation, subject to trend change (where applicable), or discontinued by DBRS Morningstar. Ratings are not a recommendation to buy, sell, or hold a security.

The assignment of a credit rating does not create a fiduciary relationship between DBRS Morningstar and the addressees or between DBRS Morningstar and any other recipient of the credit rating.

All DBRS Morningstar ratings are subject to disclaimers and certain limitations. Please read these disclaimers and limitations and additional information regarding DBRS Morningstar ratings, including definitions and rating policies, rating scales as well as methodologies on www.dbrsmorningstar.com.

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524444



DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España TEL +34 (91) 9036500
Paseo de la Castellana 81 EMAIL info@dbrsmorningstar.com
Plantas 26 & 27
28046 Madrid, Spain

Please contact the undersigned if you have any questions or comments regarding this matter.

Yours truly,

DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España

Handwritten signature of Christian Aufsatz

Christian Aufsatz
Managing Director
Head of European Structured Finance
+44 (20) 7855 6664

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/225752/highlights.pdf.

The DBRS Morningstar group of companies are wholly-owned subsidiaries of Morningstar, Inc.

© 2021 DBRS Morningstar. All Rights Reserved. The information upon which DBRS Morningstar 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 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. DBRS Morningstar hereby disclaims any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS Morningstar or its directors, officers, employees, independent contractors, agents 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 ratings and rating 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. No DBRS Morningstar entity is an investment advisor. DBRS Morningstar does not provide investment, financial or other advice. Ratings, other types of credit opinions, other analysis and research issued or published by DBRS Morningstar 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. A report with respect to a DBRS Morningstar 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 ratings and other credit opinions from, among others, issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities. DBRS Morningstar is not responsible for the content or operation of third party websites accessed through hypertext or other computer links and DBRS Morningstar shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS Morningstar. ALL DBRS MORNINGSTAR RATINGS AND OTHER TYPES OF CREDIT OPINIONS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT https://www.dbrsmorningstar.com/about/disclaimer. ADDITIONAL INFORMATION REGARDING DBRS MORNINGSTAR RATINGS AND OTHER TYPES OF CREDIT OPINIONS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON https://www.dbrsmorningstar.com.

DBRS Ratings GmbH | Neue Mainzer Straße 75, 60311 Frankfurt am Main, Germany
Management DBRS Ratings GmbH: Detlef Scholz (Geschäftsführer/Managing Director)
Registered Office: Frankfurt am Main | Company Register: Amtsgericht Frankfurt am Main
HRB 110259 | USt-IdNr. DE 316954519

MOODY'S

INVESTORS SERVICE

Rating Action: Moody's assigns provisional ratings to FONDO DE TITULIZACION RMBS SANTANDER 7 Notes

08 Jul 2021

EUR [5.3] billion RMBS Notes provisionally rated, relating to a portfolio of Spanish residential mortgage loans

Madrid, July 08, 2021 – Moody's Investors Service ("Moody's") has assigned provisional ratings to Notes to be issued by FONDO DE TITULIZACION RMBS SANTANDER 7:

...EUR [4,770]M Serie A Notes due February 2067, Assigned (P)Aa1 (sf)

...EUR [530]M Serie B Notes due February 2067, Assigned (P)B3 (sf)

Moody's has not rated EUR[265]M Serie C Notes due February 2067.

RATINGS RATIONALE

The Notes are backed by a pool of Spanish prime residential mortgage loans originated by Banco Santander S.A. (Spain) (A2/P-1; A3(cr)/P-2(cr)), Banco Español de Crédito, S.A. ("Banesto", NR) and Banco Popular S.A. (NR). This represents the 7th issuance out of the RMBS Santander securitization label.

The provisional portfolio of assets amount to approximately EUR 5,548 million as of June pool cut-off date, and the final portfolio is expected to amount to approximately EUR 5,300 million. The reserve fund will be funded to 5.0% of the rated Notes balance at closing and the total credit enhancement for Class A Notes will be 15.0%, based on the expected final portfolio size.

The ratings are primarily based on the credit quality of the portfolio, the structural features of the transaction and its legal integrity.

The key drivers for the portfolio's expected loss of 3.5% are: (i) performance of the originators' preceding transactions; (ii) benchmarking with comparable transactions in the Spanish RMBS market; (iii) analysis of the static information on defaults, delinquencies and recoveries received from Banco Santander and Banco Popular to rate precedent deals; and (iv) current economic environment in Spain.

According to Moody's, the transaction benefits from various credit strengths such as a granular portfolio and an amortising reserve fund sized at 5.0% of Class A and B Notes balance. However, Moody's notes that the transaction features some credit weaknesses such as (i) the fact that 22.8% of the loans have been previously in arrears (+30 days) at least once since they were granted, (ii) the exposure to 4.7% of restructured loans and (iii) the fact that 4.4% of the borrowers are not Spanish nationals.

Moody's determined the portfolio lifetime expected loss of 3.5% and a Aa1 MILAN credit enhancement ("MILAN CE") of 12.0% related to borrower receivables. The expected loss captures our expectations of performance considering the current economic outlook, while the MILAN CE captures the loss we expect the portfolio to suffer in the event of a severe recession scenario. Expected loss and MILAN CE are parameters used by Moody's to calibrate its lognormal portfolio loss distribution curve and to associate a probability with each potential future loss scenario in the ABSROM cash flow model to rate RMBS.

Portfolio expected loss of 3.5%: This is lower than the Spanish Prime RMBS sector average and is based on Moody's assessment of the lifetime loss expectation for the pool taking into account: (i) the collateral performance of the originator's book and of previously securitised portfolios; (ii) the high weighted average seasoning of around 12 years, and (iii) the current macroeconomic environment in Spain.

MILAN CE of 12.0%: This is lower than the Spanish Prime RMBS sector average and follows Moody's assessment of the loan-by-loan information taking into account the following key drivers: (i) the low weighted average current loan-to-value of 65.1%; (ii) the fact that 22.8% of the loans have been previously in arrears (+30 days) at least once since they were granted, (iii) the fact that 4.4% of the borrowers are not Spanish

01/2021



nationals and (iv) the 4.7% exposure to restructured loans.

The principal methodology used in these ratings was "Moody's Approach to Rating RMBS Using the MILAN Framework" published in December 2020 and available at https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBS_1248130. Alternatively, please see the Rating Methodologies page on www.moodys.com for a copy of this methodology.

The analysis undertaken by Moody's at the initial assignment of ratings for RMBS securities may focus on aspects that become less relevant or typically remain unchanged during the surveillance stage. Please see "Moody's Approach to Rating RMBS Using the MILAN Framework" for further information on Moody's analysis at the initial rating assignment and the on-going surveillance in RMBS.

Factors that would lead to an upgrade or downgrade of the ratings:

Factors that would lead to an upgrade of the ratings include: significantly better-than-expected performance of the pool combined with an increase of the Spanish Local Currency Country Ceiling.

Factors that would lead to a downgrade of the ratings include: (i) increased counterparty risk leading to potential operational risk of servicing or cash management interruptions; and (ii) economic conditions being worse than forecast resulting in higher arrears and losses.

REGULATORY DISCLOSURES

For further specification of Moody's key rating assumptions and sensitivity analysis, see the sections Methodology Assumptions and Sensitivity to Assumptions in the disclosure form. Moody's Rating Symbols and Definitions can be found at: https://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_79004.

The analysis relies on an assessment of collateral characteristics to determine the collateral loss distribution, that is, the function that correlates to an assumption about the likelihood of occurrence to each level of possible losses in the collateral. As a second step, Moody's evaluates each possible collateral loss scenario using a model that replicates the relevant structural features to derive payments and therefore the ultimate potential losses for each rated instrument. The loss a rated instrument incurs in each collateral loss scenario, weighted by assumptions about the likelihood of events in that scenario occurring, results in the expected loss of the rated instrument.

Moody's quantitative analysis entails an evaluation of scenarios that stress factors contributing to sensitivity of ratings and take into account the likelihood of severe collateral losses or impaired cash flows. Moody's weights the impact on the rated instruments based on its assumptions of the likelihood of the events in such scenarios occurring.

For ratings issued on a program, series, category/class of debt or security this announcement provides certain regulatory disclosures in relation to each rating of a subsequently issued bond or note of the same series, category/class of debt, security or pursuant to a program for which the ratings are derived exclusively from existing ratings in accordance with Moody's rating practices. For ratings issued on a support provider, this announcement provides certain regulatory disclosures in relation to the credit rating action on the support provider and in relation to each particular credit rating action for securities that derive their credit ratings from the support provider's credit rating. For provisional ratings, this announcement provides certain regulatory disclosures in relation to the provisional rating assigned, and in relation to a definitive rating that may be assigned subsequent to the final issuance of the debt, in each case where the transaction structure and terms have not changed prior to the assignment of the definitive rating in a manner that would have affected the rating. For further information please see the ratings tab on the issuer/entity page for the respective issuer on www.moodys.com.

For any affected securities or rated entities receiving direct credit support from the primary entity(ies) of this credit rating action, and whose ratings may change as a result of this credit rating action, the associated regulatory disclosures will be those of the guarantor entity. Exceptions to this approach exist for the following disclosures, if applicable to jurisdiction: Ancillary Services, Disclosure to rated entity, Disclosure from rated entity.

The ratings have been disclosed to the rated entity or its designated agent(s) and issued with no amendment resulting from that disclosure.

These ratings are solicited. Please refer to Moody's Policy for Designating and Assigning Unsolicited Credit Ratings available on its website www.moodys.com.

Regulatory disclosures contained in this press release apply to the credit rating and, if applicable, the related rating outlook or rating review.

Moody's general principles for assessing environmental, social and governance (ESG) risks in our credit analysis can be found at http://www.moodys.com/researchdocumentcontentpage.aspx?docid=PBC_1288435.

The Global Scale Credit Rating on this Credit Rating Announcement was issued by one of Moody's affiliates outside the UK and is endorsed by Moody's Investors Service Limited, One Canada Square, Canary Wharf, London E14 5FA under the law applicable to credit rating agencies in the UK. Further information on the UK endorsement status and on the Moody's office that issued the credit rating is available on www.moodys.com.

Please see www.moodys.com for any updates on changes to the lead rating analyst and to the Moody's legal entity that has issued the rating.

Please see the ratings tab on the issuer/entity page on www.moodys.com for additional regulatory disclosures for each credit rating.

Paula Couce Iglesias
AVP-Analyst
Structured Finance Group
Moody's Investors Service Espana, S.A.
Calle Principe de Vergara, 131, 6 Planta
Madrid 28002
Spain
JOURNALISTS: 44 20 7772 5456
Client Service: 44 20 7772 5454

Armin Krapf
VP - Senior Credit Officer
Structured Finance Group
JOURNALISTS: 44 20 7772 5456
Client Service: 44 20 7772 5454

Releasing Office:
Moody's Investors Service Espana, S.A.
Calle Principe de Vergara, 131, 6 Planta
Madrid 28002
Spain
JOURNALISTS: 44 20 7772 5456
Client Service: 44 20 7772 5454

MOODY'S
INVESTORS SERVICE

© 2021 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. and/or their licensors and affiliates (collectively, "MOODY'S"). All rights reserved.

CREDIT RATINGS ISSUED BY MOODY'S CREDIT RATINGS AFFILIATES ARE THEIR CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES, AND MATERIALS, PRODUCTS, SERVICES AND INFORMATION PUBLISHED BY MOODY'S (COLLECTIVELY, "PUBLICATIONS") MAY INCLUDE SUCH CURRENT OPINIONS. MOODY'S DEFINES CREDIT RISK AS THE RISK THAT AN ENTITY MAY NOT MEET ITS CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS AS THEY COME DUE AND ANY ESTIMATED FINANCIAL LOSS IN THE EVENT OF DEFAULT OR IMPAIRMENT. SEE APPLICABLE MOODY'S RATING SYMBOLS AND DEFINITIONS PUBLICATION FOR INFORMATION ON THE TYPES OF CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS ADDRESSED BY MOODY'S CREDIT RATINGS. CREDIT RATINGS DO NOT ADDRESS ANY OTHER RISK, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: LIQUIDITY RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. CREDIT RATINGS,

01/2021



ENCLOSURE PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

FY4524442

NON-CREDIT ASSESSMENTS ("ASSESSMENTS"), AND OTHER OPINIONS INCLUDED IN MOODY'S PUBLICATIONS ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. MOODY'S PUBLICATIONS MAY ALSO INCLUDE QUANTITATIVE MODEL-BASED ESTIMATES OF CREDIT RISK AND RELATED OPINIONS OR COMMENTARY PUBLISHED BY MOODY'S ANALYTICS, INC. AND/OR ITS AFFILIATES. MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS DO NOT CONSTITUTE OR PROVIDE INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE, AND MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS ARE NOT AND DO NOT PROVIDE RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES. MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS DO NOT COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. MOODY'S ISSUES ITS CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS AND OTHER OPINIONS AND PUBLISHES ITS PUBLICATIONS WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL, WITH DUE CARE, MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS, AND PUBLICATIONS ARE NOT INTENDED FOR USE BY RETAIL INVESTORS AND IT WOULD BE RECKLESS AND INAPPROPRIATE FOR RETAIL INVESTORS TO USE MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS OR PUBLICATIONS WHEN MAKING AN INVESTMENT DECISION. IF IN DOUBT YOU SHOULD CONTACT YOUR FINANCIAL OR OTHER PROFESSIONAL ADVISER.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY LAW, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, COPYRIGHT LAW, AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT.

MOODY'S CREDIT RATINGS, ASSESSMENTS, OTHER OPINIONS AND PUBLICATIONS ARE NOT INTENDED FOR USE BY ANY PERSON AS A BENCHMARK AS THAT TERM IS DEFINED FOR REGULATORY PURPOSES AND MUST NOT BE USED IN ANY WAY THAT COULD RESULT IN THEM BEING CONSIDERED A BENCHMARK.

All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, all information contained herein is provided "AS IS" without warranty of any kind. MOODY'S adopts all necessary measures so that the information it uses in assigning a credit rating is of sufficient quality and from sources MOODY'S considers to be reliable including, when appropriate, independent third-party sources. However, MOODY'S is not an auditor and cannot in every instance independently verify or validate information received in the rating process or in preparing its Publications.

To the extent permitted by law, MOODY'S and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers disclaim liability to any person or entity for any indirect, special, consequential, or incidental losses or damages whatsoever arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information, even if MOODY'S or any of its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors or suppliers is advised in advance of the possibility of such losses or damages, including but not limited to: (a) any loss of present or prospective profits or (b) any loss or damage arising where the relevant financial instrument is not the subject of a particular credit rating assigned by MOODY'S.

To the extent permitted by law, MOODY'S and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers disclaim liability for any direct or compensatory losses or damages caused to any person or entity, including but not limited to by any negligence (but excluding fraud, willful misconduct or any other type of liability that, for the avoidance of doubt, by law cannot be excluded) on the part of, or any contingency within or beyond the control of, MOODY'S or any of its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors or suppliers, arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information.

NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS,

MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY CREDIT RATING, ASSESSMENT, OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER.

Moody's Investors Service, Inc., a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Corporation ("MCO"), hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by Moody's Investors Service, Inc. have, prior to assignment of any credit rating, agreed to pay to Moody's Investors Service, Inc. for credit ratings opinions and services rendered by it fees ranging from \$1,000 to approximately \$5,000,000. MCO and Moody's Investors Service also maintain policies and procedures to address the independence of Moody's Investors Service credit ratings and credit rating processes. Information regarding certain affiliations that may exist between directors of MCO and rated entities, and between entities who hold credit ratings from Moody's Investors Service and have also publicly reported to the SEC an ownership interest in MCO of more than 5%, is posted annually at www.moodys.com under the heading "Investor Relations — Corporate Governance — Director and Shareholder Affiliation Policy."

Additional terms for Australia only: Any publication into Australia of this document is pursuant to the Australian Financial Services License of MOODY'S affiliate, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657 AFSL 336969 and/or Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (as applicable). This document is intended to be provided only to "wholesale clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. By continuing to access this document from within Australia, you represent to MOODY'S that you are, or are accessing the document as a representative of, a "wholesale client" and that neither you nor the entity you represent will directly or indirectly disseminate this document or its contents to "retail clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. MOODY'S credit rating is an opinion as to the creditworthiness of a debt obligation of the issuer, not on the equity securities of the issuer or any form of security that is available to retail investors.

Additional terms for Japan only: Moody's Japan K.K. ("MJKK") is a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Group Japan G.K., which is wholly-owned by Moody's Overseas Holdings Inc., a wholly-owned subsidiary of MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") is a wholly-owned credit rating agency subsidiary of MJKK. MSFJ is not a Nationally Recognized Statistical Rating Organization ("NRSRO"). Therefore, credit ratings assigned by MSFJ are Non-NRSRO Credit Ratings. Non-NRSRO Credit Ratings are assigned by an entity that is not a NRSRO and, consequently, the rated obligation will not qualify for certain types of treatment under U.S. laws. MJKK and MSFJ are credit rating agencies registered with the Japan Financial Services Agency and their registration numbers are FSA Commissioner (Ratings) No. 2 and 3 respectively.

MJKK or MSFJ (as applicable) hereby disclose that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MJKK or MSFJ (as applicable) have, prior to assignment of any credit rating, agreed to pay to MJKK or MSFJ (as applicable) for credit ratings opinions and services rendered by it fees ranging from JPY125,000 to approximately JPY550,000,000.

MJKK and MSFJ also maintain policies and procedures to address Japanese regulatory requirements.

01/2021



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



FY4524441

ANEXO VIII

Definiciones

DEFINICIONES

"**Activos**": Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo, a través de la emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y su suscripción por el Fondo.

"**Activos de Dudoso Cobro**": Significa aquellos Activos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de ciento ochenta (180) días de retraso en el pago de débitos vencidos.

"**Activos Impagados**": Significa los Activos (i) que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos o (ii) aquellos que el Administrador, de conformidad con sus políticas de gestión de préstamos, considera que es improbable que el Deudor correspondiente pague las cuotas de los Activos en sus correspondientes fechas de vencimiento.

"**Activos No Impagados**": Significa los Activos no clasificados como Activos Impagados.

"**Administrador**": Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

"**Agencias de Calificación**": Significa, conjuntamente, DBRS y Moody's.

"**Agente de Pagos**": Significa Banco Santander, S.A., salvo que se produzca la sustitución del mismo, en cuyo caso, será la entidad sustituta.

"**AIAF**" o "**Mercado AIAF**": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

"**Amortización Anticipada**": Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"**Banco Santander**" o "**Santander**": Significa Banco Santander, S.A.

"**Banesto**": Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander con fecha 30 de abril de 2013.

"**Bonos**": Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

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

"**Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C**": Significa, para cada Fecha de Pago,



FY4524440

01/2021

la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

"Calificación de DBRS": Significa la calificación pública asignada por DBRS o, en caso de no existir, la calificación privada o las valoraciones internas realizadas por DBRS.

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

"Cedente": Significa Banco Santander, S.A.

"Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTH": Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.2 de la Información Adicional.

"CET": Significa "*Central European Time*".

"Circular 4/2004": Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

"Circular 6/2008": Significa la Circular del Banco de España 6/2008, de 26 de noviembre, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

"Circular 2/2016": Significa la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 20 de abril, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

"CNMV": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"Contrato de Agencia de Pagos": Significa el contrato de agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Directora y que regula igualmente las obligaciones y responsabilidades que a Santander correspondan como Agente de Pagos del Fondo.

"Contrato de Préstamo Subordinado": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de SETECIENTOS CINCUENTA MIL euros (750.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Contrato de Cuenta de Tesorería": Significa el contrato de apertura de cuenta corriente a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander, en virtud del cual la Sociedad Gestora, abre en Santander, a nombre el Fondo la Cuenta de Tesorería.

"Contrato de Dirección y Suscripción": Significa el contrato de dirección y suscripción de los Bonos entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y (ii) Santander, como Entidad Suscriptora de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C.

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Cuenta de Tesorería.

"DBRS": Significa DBRS Ratings GmbH, Sucursal España.

"Deudores": Significa los particulares (clientes y empleados), residentes en España, a los que Santander ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

"Día Hábil": Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre;
y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

"División de Banca Comercial de Santander": Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo 9 del Reglamento Delegado de Folletos con fecha 8 de julio de 2021.

"Documentos de la Operación": Significa la Escritura de Constitución, el Contrato de Cuenta de Tesorería, el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Préstamo Subordinado y el Contrato de Dirección y Suscripción.

"Entidad Directora": Significa Banco Santander, S.A.

"Entidad Suscriptora": Significa Banco Santander, S.A.



"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización RMBS SANTANDER 7, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

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

"Evento de Clean-Up" Significa la situación en la que el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución.

"Evento de Insolvencia": significa, con respecto a cualquier entidad, una declaración de concurso de la misma.

"Fecha de Constitución": Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 12 de julio de 2021.

"Fecha de Desembolso": Significa el 14 de julio de 2021.

"Fecha de Vencimiento Final": Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar, esto es, el 4 de diciembre de 2063 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 18 de febrero de 2067 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Fechas de Determinación": Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y en las que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.7.(b) de la Información Adicional.

"Fechas de Pago": Significa los días 18 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

"Folleto": Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, la Información Adicional y el documento conteniendo las definiciones.

"Fondo" o "Emisor": Significa RMBS SANTANDER 7, Fondo de Titulización.

"Fondo de Reserva": Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 de la Información Adicional.

"Fondos Disponibles": Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.7.a) de la Información Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.7.b) de la Información Adicional.

"Fondos Disponibles para Amortización": Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

"Fondos Disponibles para Liquidación": Significa:

- a) los Fondos Disponibles; y
- b) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(4) del Documento de Registro.

"Gastos Ordinarios": Significa los siguientes gastos ordinarios del Fondo:

- Impuestos a los que tenga que hacer frente el Fondo;
- Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de los Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento (gastos distintos a los gastos de constitución y emisión);
- Gastos derivados de la amortización de los Bonos;
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación;



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

“Gastos Extraordinarios”: Significa los siguientes gastos extraordinarios del Fondo:

- Si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales;
- Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos subyacentes a los Activos;
- En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.
- Los gastos derivados de la liquidación del Fondo.

“Iberclear”: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

“I.V.A.”: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

“Ley 37/1992”: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 1/2013”: Significa la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

“Ley 10/2014”: Significa la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

“Ley 27/2014”: Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

“Ley 5/2015”: Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

“Ley 11/2015”: Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

“Ley 25/2015”: Significa Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

“Ley Concursal”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/2020, de 5 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Concursal.

"Ley de Enjuiciamiento Civil": Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

"Ley de Protección de Datos" significa la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales o ley que la reemplace, modifique o ejecute.

"Liquidación Anticipada": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad a 18 de febrero de 2067 y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"LTV": significa el ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe del principal pendiente de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a una fecha y el valor de tasación original de los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a esa misma fecha.

"Información Adicional": Significa la información adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborado conforme al Anexo 19 del Reglamento Delegado de Folletos.

"Modelos Estandarizados de Información": significa los modelos estandarizados de información adoptados de conformidad con el Reglamento Delegado 2020/1224.

"Momento de Fijación de Tipo": Significa el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

"Moody's": Significa Moody's Investors Service España S.A.

"Moratoria Legal": Significa la suspensión temporal de cualesquiera obligaciones contractuales relativas a un préstamo o crédito hipotecario de conformidad con el RDL 8/2020 y el RDL 3/2021.

"Moratoria Sectorial": Significa la moratoria promovida por la Asociación Española de Banca (AEB) para personas vulnerables, adicional a la Moratoria Legal.

"Nivel Requerido del Fondo de Reserva": Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2 de la Información Adicional.

"Normas Internacionales de Información Financiera": Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

"Nota de Valores": Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo 15 del Reglamento Delegado del Folletos.

01/2021



"Opción de Compra por un Evento de Cambio Fiscal" significa el derecho de recompra sobre todos los Activos pendientes de pago en caso de ocurrencia de un Evento de Cambio Fiscal.

"Opción de Compra por un Evento de Clean-Up" significa el derecho de recompra sobre todos los Activos pendientes de pago en caso de ocurrencia de un Evento de Clean-Up.

"Orden de Prelación de Pagos": Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago.

"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación": Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la fecha de liquidación del Fondo.

"Orden ECO/805/2003": Significa la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

"Parte Ordinaria": Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del 0,55%, calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

"Parte Extraordinaria": Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario de los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

"Período de Suscripción": Significa el 14 de julio de 2021, entre las nueve (10:00) horas de la mañana y las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.

"Períodos de Determinación": Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.

"Períodos de Devengo de Interés": Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (14 de julio de 2021) y la primera Fecha de Pago

(18 de noviembre de 2021).

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

"Popular": Significa Banco Popular Español, S.A, que fue absorbido por Santander con fecha 20 de septiembre de 2018.

"Real Decreto 634/2015": Significa el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto 1310/2005": Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

"Real Decreto 1065/2007": Significa el Real Decreto Legislativo 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

"Real Decreto 1514/2007": Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

"Real Decreto 716/2009": Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

"Real Decreto 878/2015": Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre registro, compensación y liquidación de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en mercado secundario oficial.

"Real Decreto Legislativo 1/1993": Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

"Real Decreto Legislativo 4/2015": Significa el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

01/2021



"RDL 3/2021": Significa el Real Decreto-ley 3/2021, de 2 de febrero, por el que se adoptan medidas para la reducción de la brecha de género y otras materias en los ámbitos de la Seguridad Social y económico.

"RDL 8/2020": Significa el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

"RDL 11/2020": Significa el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

"Reglamento de Folletos": Significa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de junio de 2017, sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

"Reglamento Delegado de Folletos": Significa el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión, de 14 de marzo de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión.

"Reglamento Delegado 2020/1224": Significa el Reglamento Delegado (UE) 2020/1224 de la Comisión, de 16 de octubre de 2019, por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta a las normas técnicas de regulación que especifican la información y los detalles sobre las titulaciones que deben comunicar la originadora, la patrocinadora y el SSPE.

"Reglamento PRIIPS": Significa el Reglamento (UE) no 1286/2014 del Parlamento Europeo y del Consejo de 26 de noviembre de 2014 sobre los documentos de datos fundamentales relativos a los productos de inversión minorista vinculados y los productos de inversión basados en seguros.

"Reglamento General de Protección de Datos" significa el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE.

"Reglamento de Titulización": Significa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) n.º 1060/2009 y (UE) n.º 648/2012.

"Registro de Datos Personales" o "RDP" significa el registro de los datos personales de los Deudores necesario para expedirles órdenes de cobro o para entregarles la correspondiente notificación de la cesión.

"Registro SR": Significa EDW, como registro de titulaciones oficial inscrito en el registro de repositorios de ESMA con arreglo al artículo 10 del Reglamento de Titulización y designado por la Entidad Informadora para la operación de titulización descrita en el presente Folleto.

"Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

"Saldo de Principal Pendiente de la Serie": Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

"Saldo Vivo de los Activos" o "Saldo Vivo": Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.

"Saldo Vivo de los Activos No Impagados": Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Impagados.

"Serie": Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"Serie A": Significa la Serie con un importe nominal total de 4.770.000.000 €, está constituida por 47.700 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"Serie B": Significa la Serie con un importe nominal total de 530.000.000 €, está constituida por 5.300 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"Serie C": Significa la Serie con un importe nominal total de 265.000.000 €, está constituida por 2.650 Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

"Series": Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

"Sociedad Gestora": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. o la entidad que le sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

"TACP": Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

01/2021



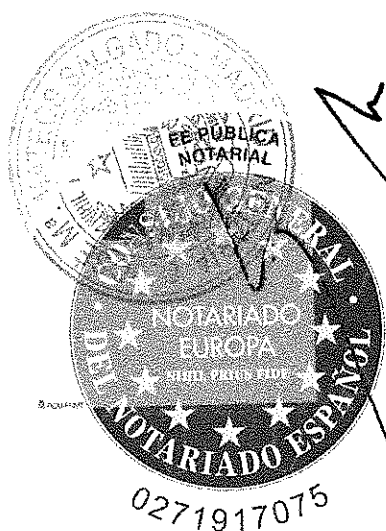
"**TIR**": Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

"**Tipo de Interés Nominal**": Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.1 de la Nota de Valores y concordantes.

"**Tipo de Interés de Referencia**": Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

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

ES PRIMERA 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 TITULACION, SOCIEDAD GESTORA de FONDOS de TITULACION, S.A." en ciento diecisiete folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie FY, números 4524551 y los ciento dieciséis anteriores en orden correlativo. Madrid, el mismo día de su otorgamiento. 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