FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 3

BONOS DE TITULIZACIÓN 1.884.000.000 €

			S&P	DBRS
Serie A	1.303.100.000 €	EURIBOR 3M + 0,30%	A- (sf)	AA (sf)
Serie B	266.900.000 €	EURIBOR 3M + 0,50%	CCC (sf)	BB (sf)
Serie C	314.000.000 €	EURIBOR 3M + 0,50% + Parte Extraordinaria	CC (sf)	C (sf)

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR

Santander

ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN

Santander

ENTIDAD SUSCRIPTORA

Santander

AGENTE DE PAGOS

Santander

PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:

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

Folleto inscrito en los Registros de la C.N.M.V. el 12 de julio de 2012

ÍNDICE

Página

FACTORES DE RIESGO 7

DOCUMENTO DE REGISTRO 14

1. PERSONAS RESPONSABLES. 15

1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro. 15

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro. 15

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO. 15

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente). 15

2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales. 15

3. FACTORES DE RIESGO. 16

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR. 16

4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización. 16

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo. 16

4.3 Registro del Emisor. 16

4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos. 16

4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera. 21

4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo. 23

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA. 24

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor. 24

5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización. 24

6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA. 26

6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora 26

6.2 Auditoría de Cuentas. 27

6.3 Actividades Principales. 27

6.4 Capital Social y Recursos Propios. 31

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades. 31

6.6 Órganos sociales. 31

6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6. anterior desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo. 33

6.8 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%). 34

6.9 Litigios y contenciosos significativos. 34

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora. 34

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA. 36

8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS 37

8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro. 37

8.2 Información financiera histórica. 37

8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €. 37

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje. 37

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor. 37

9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS. 37

9.1 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto. 37

9.2 Información procedente de un tercero. 37

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA. 37

NOTA DE VALORES 39

1. PERSONAS RESPONSABLES. 40

1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional. 40

1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional. 40

2. FACTORES DE RIESGO. 40

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL. 40

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión. 40

4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN. 41

4.1 Importe total de los valores. 41

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores. 41

4.3 Legislación de los valores. 41

4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta. 42

4.5 Divisa de la emisión. 42

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación. 42

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. 44

4.8 Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses. 44

4.9 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores. 49

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo 51

4.11 Representación de los tenedores de los valores. 55

4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores. 55

4.13 Fecha de emisión. 55

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores. 56

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN. 57

5.1 Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores. 57

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias. 57

6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN. 59

7. INFORMACIÓN ADICIONAL. 60

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión. 60

7.2 Información de la Nota de Valores revisada por los auditores. 60

7.3 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto. 60

7.4 Informaciones aportadas por terceros. 60

7.5 Ratings. 61

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES 63

1. VALORES. 63

1.1 Importe de la emisión. 63

1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido. 63

2. ACTIVOS SUBYACENTES. 63

2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores. 63

2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos. 63

2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión. 101

2.4 Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos Activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase. 101

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA 101

3.1 Descripción de la estructura de la operación. 101

3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer. 103

3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos. 103

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo: 107

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente. 119

3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor. 121

3.7 Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador. 121

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas. 132

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN. 132

DEFINICIONES 136

El presente documento es un Folleto registrado en la CNMV preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (CE) nº 809/2004 e integrado a su vez por los siguientes documentos:

1.- Un documento describiendo los principales factores de riesgo del Fondo, de los Activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo ("Factores de Riesgo").

2.- El Documento de Registro elaborado con arreglo al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

5.- Un glosario de definiciones ("**Definiciones**")

FACTORES DE RIESGO

I. Factores de riesgo específicos del Fondo:

(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:

Ante un supuesto de imposibilidad por parte del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 926/1998, es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en el presente Folleto.

El Fondo solo responderá del cumplimiento de sus obligaciones hasta el importe de sus activos.

(ii) Falta de personalidad jurídica del Fondo:

El Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones legalmente previstas con relación al Fondo y de cuyo incumplimiento será responsable frente a los tenedores de los Bonos y el resto de los acreedores ordinarios del Fondo con el límite de su patrimonio.

(iii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

De acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso de acreedores o se revoque su autorización administrativa en los términos y con los requisitos previstos en el apartado 3.7.3 del Módulo Adicional.

La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la Amortización Anticipada de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

(iv) Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora:

Los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo sino por incumplimiento de sus funciones o inobservancia por su parte de lo dispuesto en la Escritura de Constitución o en el presente Folleto y en la normativa vigente aplicable.

(v) Aplicabilidad de la Ley Concursal:

En caso de concurso del Cedente, los bienes pertenecientes al Fondo, excepción hecha del dinero, por su carácter de bien fungible, que existieran en el patrimonio concursal del Cedente serían de dominio del Fondo, y deberían pasar a su disposición, en los términos de los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal.

No obstante lo anterior, en el presente Folleto y en la Escritura de Constitución, se prevén determinados mecanismos al objeto de paliar los efectos antedichos con relación al dinero por su naturaleza de bien fungible.

Al objeto de mitigar las consecuencias que a estos efectos podría tener la declaración de concurso del Cedente sobre los derechos del Fondo, en particular, a los efectos de los artículos 1.527 del Código Civil se ha

previsto en el apartado 3.3.2 que "*en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los derechos de crédito pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería, abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores 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,* si así lo decide, *directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras*".

En el supuesto de que el Cedente sea declarado en concurso, el dinero percibido y mantenido por ella por cuenta del Fondo como contraparte de los contratos complementarios por ella suscritos, descritos en los apartados 3.4.2, 3.4.3 y 3.4.4 del Módulo Adicional, con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, podría quedar afecto a resultas del concurso según la interpretación doctrinal mayoritaria de los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal.

En caso de concurso del Cedente, la cesión de los Activos al Fondo podrá ser objeto de reintegración de conformidad con lo previsto en la Ley Concursal y en la normativa especial aplicable a los fondos de titulización.

En virtud de los artículos 10 y 15 de la Ley 2/1981, y de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, la cesión de los Activos al Fondo solo podrá ser rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal por la administración concursal que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

En caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998.

La estructura de la operación de titulización de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora, ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en el presente Folleto, en las cuentas abiertas a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo).

No obstante lo anterior, el concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo.

(vi) Incumplimiento de contratos por terceros

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, ha suscrito contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios y operaciones financieras en relación con los Activos y con los Bonos. Éstos incluyen el Contrato de Préstamo Subordinado, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.

Los titulares de los Bonos podrían verse perjudicados en el caso de que cualquiera de las contrapartes del Fondo en los referidos contratos incumpliera las obligaciones asumidas en virtud de cualquiera de ellos.

II. Factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión:

(i) Riesgo de impago de los Activos:

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo.

Santander no asume responsabilidad alguna por el impago de los Deudores, ya sea del principal, de los intereses, o de cualquier otra cantidad que los mismos pudieran adeudar en virtud de los Activos. De conformidad con el artículo 348 del Código de Comercio, el Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión y en los términos y condiciones recogidos en el Folleto y en la Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión. El Cedente no garantiza el buen fin de la operación.

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

Los Activos agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente, en los términos previstos en cada uno de los contratos de concesión de los Préstamos de los que se derivan los Activos, la parte del capital pendiente de amortizar.

(iii) Responsabilidad:

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites descritos en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional. Con la excepción de estas garantías, no existen otras concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Los Activos agrupados en el Fondo y los derechos que éstos conllevan, constituyen la única fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos, sin perjuicio de la existencia de las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

(iv) Protección limitada:

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Activos que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, podrían reducir, o incluso eliminar, la protección contra las pérdidas en la cartera de Préstamos de la que disfrutan los Bonos como resultado de la existencia de las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional. No obstante las consideraciones anteriores, los titulares de los Bonos tienen su riesgo mitigado por el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y por el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

(v) Concentración sectorial:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.i) del Módulo Adicional, de los Préstamos seleccionados a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución (esto es, el día 17 de julio de 2012), los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías:

- *"*Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas*"*, con un principal pendiente de 328.652.747,26 €, que supone un 17,25% del total de la Cartera Preliminar. Dentro de este apartado las actividades más relevantes son "*Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados*", "*Comercio al por menor de prendas de vestir en establecimientos especializados*" y "*Venta de automóviles y vehículos de motor ligeros*"con un 0.90%, 0,84% y 0,82% respectivamente del total de la Cartera Preliminar.
- *"*Industria manufacturera*"*, con un principal pendiente de 255.096.342,04 €, que supone un 13,39% del total de la Cartera Preliminar,
- *"*Construcción*",* con un principal pendiente de 229.742.900,52 €, que supone un 12,06% del total de la Cartera Preliminar, y
- *"*Actividades inmobiliarias*"*, con un principal pendiente de 193.953.035,68 €, que supone un 10,18% del total de la Cartera Preliminar.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre las actividades indicadas en el párrafo anterior podría afectar a los pagos de los derechos de crédito que respaldan la Emisión de los Bonos.

(vi) Riesgo de insuficiencia de garantía hipotecaria:

El 57,09% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tiene un ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles **("L.T.V."),** superior al 80%, siendo su L.T.V. medio ponderado del 85,86%. El LTV máximo es del 147,18%.

(vii) Riesgo de antigüedad de los Activos:

De los Préstamos seleccionados a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 45,91% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen una fecha de formalización posterior al 1 de enero de 2011, lo que indica que el período de originación de gran parte de la cartera se ha producido en los dieciocho (18) meses posteriores. La antigüedad media ponderada de la cartera es de 28,30 meses, equivalente a 2,36 años.

(viii) Riesgo de concentración geográfica:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.j) del Módulo Adicional, las Comunidades Autónomas que representan una mayor concentración del domicilio de los Deudores de la Cartera Preliminar seleccionados para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, las siguientes: Madrid con un 15,03%, Cataluña con un 13,61% y Andalucía con un 16,18% representando en su conjunto un 44,83%.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre estas Comunidades Autónomas podría

afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de los Bonos.

(ix) Riesgo de Préstamo con periodo de carencia y con amortización de principal a vencimiento:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.m) del Módulo Adicional, un 12,54% del principal pendiente de los Préstamos seleccionados a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución tiene un periodo de carencia de principal que finaliza como máximo el 6 de octubre de 2015.

Por su parte, un 14,82% del principal pendiente de los Préstamos seleccionados a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución tiene amortización de principal a vencimiento.

(x) Riesgo de periodicidad en el pago de los principales y/o intereses de los Préstamos:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.l) del Módulo Adicional, de los Préstamos seleccionados a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, un 10,44% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre, de los cuales un 7,14% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus intereses y/o principal; y un 3,30% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad en el pago de sus intereses y/o principal igual al año y un 19,32% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad trimestral en el pago de sus intereses y/o principal, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto, un 10,44% del principal pendiente de los Préstamos la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

(xi) Riesgo de Préstamos sin garantía específica:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.a) del Módulo Adicional, de la Cartera Preliminar seleccionada a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 18,75% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos sin garantía específica, es decir, préstamos garantizadas únicamente con la responsabilidad patrimonial universal del Deudor.

(xii) Hipótesis sobre la cartera:

Las hipótesis asumidas en el apartado 4.10 de la Nota de Valores en cuanto a las tasas de amortización anticipada, un porcentaje de morosidad neto de recuperación en más de noventa (90) días del 7,50% entre 90 días y 12 meses y un porcentaje de fallidos del 4,00% con una recuperación del 10% al cabo de 12 meses, están basadas en el comportamiento histórico de los derechos de crédito de similares características del Cedente, lo cual no supone que dichas hipótesis no puedan cambiar en el futuro.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Precio

La emisión de Bonos se realiza para ser suscrita por el Cedente, el cual se compromete de forma irrevocable a suscribirla íntegramente en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. El Cedente, una vez suscritos los Bonos, tiene intención de utilizarlos como activos de

garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

(ii) Liquidez limitada:

La emisión será suscrita por el Cedente. No obstante lo anterior, en el supuesto de que hubiera una futura reactivación del mercado y los Bonos suscritos por éste fueran allí enajenados, no existe garantía de que llegue a producirse en el mercado una negociación de los Bonos con una frecuencia o volumen mínimos.

No existe el compromiso de intervención en la contratación secundaria por parte de ninguna entidad, dando liquidez a los Bonos mediante el ofrecimiento de contrapartida.

Además, en ningún caso el Fondo podrá recomprar los Bonos a los tenedores de éstos, aunque sí podrán ser amortizados anticipadamente en su totalidad, en el caso de liquidación anticipada del Fondo, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

(iii) Rentabilidad:

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada de los Activos que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable de los tipos de interés nominales. La tasa de amortización anticipada puede estar influenciada por diversos factores geográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, los tipos de interés del mercado, la distribución sectorial de la Cartera Preliminar y, en general, el nivel de actividad económica.

(iv) Intereses de demora:

En ningún caso la existencia de retrasos en el pago de los intereses o en el reembolso de principal a los tenedores de los Bonos dará lugar al devengo de intereses de demora a su favor.

(v) Duración:

El cálculo de la vida media y duración de los Bonos de cada Serie que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto a, entre otras hipótesis, tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Activos que pueden no cumplirse. El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada de los Activos está influido por una variedad de factores económicos y sociales tales como la evolución de los tipos de interés del mercado, la situación económica de los Deudores y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

(vi) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por las entidades de calificación Standard & Poor´s Credit Market Services Europe Limited, Sucursal en España y DBRS Ratings Limited.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la citada entidad de calificación a la vista de cualquier información que llegue a su conocimiento.

Sus calificaciones, cuyo significado se describe en el apartado 7.5 de la Nota de Valores, no constituyen ni podrán en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que lleven a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

DOCUMENTO DE REGISTRO

El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de julio de 2012.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en calidad de Director general de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 30 de mayo de 2012.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 3 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en el Documento de Registro es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.

2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).

De conformidad con lo previsto en el apartado 4.4 del presente Documento de Registro, el Fondo carece de información financiera histórica.

No obstante, durante la vida del Fondo, las cuentas anuales serán auditadas anualmente por los auditores de cuentas.

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 30 de mayo de 2012 en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de Cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 5.2. del presente Documento de Registro.

2.2 Ejercicios contables, criterio contable 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 comenzará en la Fecha de Constitución (esto es, el día 17 de julio de 2012), y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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

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

Los criterios contable que se utilizarán en la preparación de la información contable del Fondo serán los que resulten de la normativa aplicable vigente en cada momento.

3. FACTORES DE RIESGO.

Los factores de riesgo específicos del Fondo son los descritos en el apartado I del documento incorporado al comienzo del presente Folleto denominado "FACTORES DE RIESGO".

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.

El Emisor es un fondo de titulización de activos, cerrado tanto por su activo como por su pasivo, carente de personalidad y constituido de acuerdo con el Real Decreto 926/1998 con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por Santander y emitir los Bonos.

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

La denominación del Fondo es "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 3".

4.3 Registro del Emisor.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción del Fondo en los registros oficiales de la CNMV en España. El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 12 de julio de 2012.

Se hace constar que ni la constitución del Fondo ni la emisión de Bonos con cargo a su activo serán objeto de inscripción en el Registro Mercantil, haciendo uso de la facultad contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998.

4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.

4.4.1 Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 17 de julio de 2012.

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

La Sociedad Gestora garantiza que el contenido de la Escritura de Constitución coincidirá con el del Folleto y que aquélla coincidirá con el proyecto de escritura que se ha remitido a la CNMV como consecuencia del registro de este Folleto, sin que en ningún caso, los términos de la Escritura de Constitución contradigan, modifiquen, alteren o invaliden el contenido del presente Folleto.

4.4.2 Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el día 15 de enero de 2045 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos.

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

(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.

No obstante lo dispuesto en el apartado 4.4.2 anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos:

(i) Cuando las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos (el "**Saldo Vivo de los Activos**") sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional;

(ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo de conformidad con lo previsto en el artículo 11.b) del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollo legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;

(iii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.7.3 del Módulo Adicional;

(iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguna Serie de los Bonos o se prevea que se va a producir;

(v) En la primera Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, a contar desde la mencionada fecha; y

(vi) 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 y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada.

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

(i) por la amortización íntegra de los Activos;

(ii) por la amortización íntegra de los Bonos, salvo para los supuestos recogidos en el punto (3) posterior;

(iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3 (3) posterior;

(iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal, salvo para los supuestos recogidos en el punto (3) posterior; y

(v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos en la Fecha de Suscripción (esto es, el 19 de julio de 2012).

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

(3) Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en el apartado 4.4.3(1) anterior y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna de o todas las siguientes actuaciones:

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

las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

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

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

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

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

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional. La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado 4.4.3(1) anterior se realizará por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar, (el "**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**") hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación regulado en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo

Adicional, 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 previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando (a) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el presente Documento de Registro que motivaron su extinción, (b) el procedimiento de comunicación a los titulares de los Bonos y a la CNMV llevado a cabo, y (c) la distribución de las cantidades disponibles del Fondo siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción recogida en el apartado 4.4.3.(2)(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos en la Fecha de Suscripción), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado 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.

Sin perjuicio de todo lo anterior, si durante el proceso de liquidación no se hubiesen recibido ofertas para la enajenación de los inmuebles adjudicados al Fondo durante la vida del mismo, la Sociedad Gestora, previo acuerdo con Santander en su condición de Cedente, podrá llevar a cabo cualquiera de las dos alternativas recogidas a continuación:

1) Prorrogar la vida del Fondo hasta que se haya producido la venta del último de los inmuebles adjudicados al Fondo. En dicho caso, la Sociedad Gestora irá destinando los importes recibidos por la enajenación de cada inmueble a la amortización de los Bonos, conforme a lo establecido en el presente Folleto.

2) Obtener del Cedente una línea de crédito, que será destinada a la amortización de los Bonos. En consecuencia, la vida del Fondo se prorrogará hasta que se haya producido la venta del

último de los inmuebles adjudicados al Fondo, destinando la Sociedad Gestora los importes recibidos por la enajenación de cada inmueble a la amortización de la línea de crédito otorgada por el Cedente.

4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.

a) Domicilio del Fondo.

El Fondo carece de domicilio social por carecer de personalidad jurídica. A todos los efectos, se considerará domicilio del Fondo el de la Sociedad Gestora, esto es:

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

Ciudad Grupo Santander

Avenida de Cantabria, s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

Teléfono: 91.289.32.97

b) Personalidad jurídica del Fondo.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, teniendo el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998.

c) Legislación conforme a la cual opera y país de constitución.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (iv) la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007; (v) el Real Decreto 1310/2005, (vi) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, la Orden EHA/3537/2005 y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

El Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización de Activos es el general contenido en el texto refundido de la Ley Impuesto sobre Sociedades aprobado por Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de Julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado

por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, en la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007 y en el Real Decreto 926/1998 que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

(i) El Fondo está exento del concepto "*Operaciones Societarias*" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) por su constitución y por cualquier otra operación societaria sujeta a dicha modalidad.

(ii) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.h del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo, y tributando al tipo general vigente en cada momento, y que, en la actualidad se encuentra fijado en el treinta por ciento (30%).

En este sentido, la norma 13ª de la Circular 2/2009, en su redacción dada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, ambas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, determina los criterios de acuerdo con los que los fondos de titulización deberán efectuar las correspondientes correcciones valorativas por deterioro de valor de los activos financieros. La modificación introducida por la Ley 2/2010, de 1 de marzo, en el artículo 12.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, siendo de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2009, señala que, reglamentariamente, se establecerán las normas relativas a las circunstancias determinantes de la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización hipotecaria y los fondos de titulización de activos.

En tanto que no se produzca dicho desarrollo reglamentario, la citada Ley 2/2010 ha introducido la Disposición Transitoria trigésimo primera en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, donde se contempla un régimen fiscal transitorio según el cual se aplicarán los criterios establecidos para las entidades de crédito sobre la deducibilidad de la cobertura específica del riesgo de insolvencia del cliente.

(iii) Los rendimientos de capital mobiliario del Fondo se encuentran sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59.K) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, declara no sometidos a retención "*los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los Fondos de Titulización*".

(iv) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).

(v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades, sin que existan particularidades para los Fondos de Titulización.

(vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo

20. Uno. 18ª de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.15 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

(vii) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno 18 de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios, no estará sujeta al concepto "*Transmisiones Patrimoniales Onerosas*" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7.5 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca estará exenta del concepto "*Actos Jurídicos Documentados*", modalidad, Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en los términos previstos en la Ley 2/1981, de 25 de marzo y su normativa reglamentaria de desarrollo y en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y su normativa reglamentaria de desarrollo.

La transmisión al Fondo de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios, no estará sujeta al concepto "*Actos Jurídicos Documentados*", modalidad Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la medida en que no se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

(viii) A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985 de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros. Desde el 1 de enero de 2008, el procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, que deroga el Real Decreto 2281/1998, de 23 de octubre, por el que se desarrollan las disposiciones aplicables a determinadas obligaciones de suministro de información a la Administración Tributaria y se modifica el Reglamento de Planes y Fondos de Pensiones. El artículo 44 del citado Real Decreto 1065/2007 ha sido modificado en virtud de la aprobación del Real Decreto 1145/2011, de 29 de julio.

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

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

El Emisor es un fondo de titulización de activos y, como tal, su principal actividad consiste en adquirir de Santander los Activos y emitir los Bonos. De este modo, a través de la presente operación, se anticipa a Santander el cobro de los Préstamos, es decir, se hacen líquidos para Santander Activos que no lo eran en el momento de la cesión al Fondo.

Los ingresos por intereses y reembolso de los Préstamos percibidos por el Fondo se destinarán trimestralmente, en cada Fecha de Pago, al pago de interés y reembolso de principal de los Bonos emitidos conforme a las condiciones concretas de cada una de las Series en que se divide la emisión de Bonos y al orden de prelación que se establece para los pagos del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, concertará una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y el de los Bonos y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Préstamos y las características financieras de cada una de las Series de Bonos.

5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.

a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y C.I.F. nº A-80481419 y una breve descripción de la misma se recoge en el apartado 6 del Documento de Registro y en el 3.7.2 del Módulo Adicional.

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

b) BANCO SANTANDER, S.A. ("**Santander**") interviene como Cedente de los Activos, como Entidad Suscriptora de los Bonos, como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

En su condición de Entidad Directora, realiza la siguiente función en los términos establecidos por el artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005:

- Recibir el mandato de la Sociedad Gestora para dirigir las operaciones relativas al diseño de las condiciones financieras temporales y comerciales de la emisión, así como para la coordinación de las relaciones con las autoridades de supervisión y con los operadores de los mercados.

BANCO SANTANDER, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid),C.I.F. nº A-39000013 y C.N.A.E. 651. Se recoge una breve descripción de la misma en el apartado 3.5 del Módulo Adicional.

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

- Fitch Ratings España, S.A.U.: BBB+ (largo plazo) (confirmada en junio de 2012) y F2 (corto plazo) (confirmada en febrero de 2012) con perspectiva negativa.
- Standard & Poor's Credit Markets Services Europe Limited, Sucursal en España: A- (largo plazo) (confirmada en abril de 2012) y A-2 (corto plazo), (confirmada en noviembre de 2011) con perspectiva negativa.
- Moody's: Baa2 (largo plazo) (confirmada en junio de 2012) y P-2 (corto plazo), (confirmada en octubre de 2011), con perspectiva negativa.
- DBRS: A (high) (largo plazo) (confirmada en mayo de 2012) y R-1 (middle) (corto plazo) (confirmada en mayo de 2012), con perspectiva negativa.

c) STANDARD & POOR´S CREDIT MARKET SERVICES EUROPE LIMITED, SUCURSAL EN ESPAÑA ("**S&P**") interviene como agencia de calificación crediticia de los Bonos.

S&P es una sucursal de la agencia de calificación crediticia Standard & Poor´s Credit Market Services Europe Limited con domicilio social en Madrid, Marqués de Villamejor, 5 y C.I.F. nº W8261162E.

d) DBRS RATINGS LIMITED ("**DBRS**") interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.

DBRS es una agencia de calificación con domicilio en 1 Minster Court 10th Floor, Mincing Lane, London, EC3R 7AA, United Kingdom. De propiedad y gestión particular, realiza valoraciones independientes en Norteamérica, Europa y Asia. Todas las calificaciones de DBRS están disponibles electrónicamente en Bloomberg y en la página web de la entidad (www.dbrs.com).

S&P y DBRS han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia.

e) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la estructura de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en España, con CIF: B-59942110, domicilio social en Paseo de Gracia, 111, 08008 Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37673, Folio 30, Sección 8, Hoja 23850.

f) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la cartera cedible.

Deloitte, S.L. es una firma de auditores con domicilio social en Madrid, Torre Picasso, Plaza Pablo Ruiz Picasso, s/n, con C.I.F. número B-79104469, e inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0692.

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

No se conoce la existencia de ninguna otra relación de propiedad directa o indirecta o de control entre las citadas personas jurídicas que participan en la operación de titulización.

6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.

6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora

De acuerdo con el Real Decreto 926/1998, los Fondos de Titulización de Activos carecen de personalidad jurídica propia, encomendándose a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización la constitución, administración y representación legal de los mismos, así como la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 3.

a) Razón y domicilio social.

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199

b) Constitución e inscripción en el Registro Mercantil, así como datos relativos a las autorizaciones administrativas e inscripción en la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., se constituyó mediante escritura pública otorgada, con la fecha 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid, D. Francisco Mata Pallarés, con el número 1.310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 1 de diciembre de 1992. Figura inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Asimismo, se halla inscrita en el registro especial de la CNMV, con el número 1.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, el 20 de julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo, con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998. Tal modificación fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.

La duración de la Sociedad Gestora es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas en que las disposiciones legales y estatutarias, en su caso, establezcan la disolución.

6.2 Auditoría de Cuentas.

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2009, 2010 y 2011 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

6.3 Actividades Principales.

De acuerdo con las exigencias legales, el artículo segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora establece que: "la sociedad tendrá por objeto exclusivo la constitución, administración y representación legal de Fondos de Titulización Hipotecaria, en los términos del artículo sexto de la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria y de Fondos de Titulización de Activos, de acuerdo con lo establecido en el artículo 12, punto 1, del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización. Le corresponderá en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los valores emitidos con cargo a los Fondos que administre y de los restantes acreedores ordinarios de los mismos, así como el desarrollo de las demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente".

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 31 de mayo de 2012 es el siguiente:

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH UCI 5	Serie A	21.607.616,80 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody´s España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.649.999,99 €	Euribor 3M + 0.625%			
Total		24.257.616,79 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	43.999.282,56 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody´s España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	5.191.999,40 €	Euribor 3M + 0.75%			
Total		49.191.281,96 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	357.513.142,50 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España/Moodys España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	35.751.316,49 €	Euribor 3M + 0.65%			
Total		393.264.458,99 €				
FTH UCI 10	Serie A	168.284.242,70 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	13.230.403,20 €	Euribor 3M + 0.50%			
		181.514.645,90 €				
FTH UCI 12	Serie A	320.542.008,64	Euribor 3M + 0.15%	S&P España	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	9.000.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	23.800.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
Total		353.342.008,64 €				
	TOTAL FTH	1.001.570.012,28 €				3.884.201.867,69 €

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA UCI 6	**Serie A**	48.779.090,06	Euribor 3M + 0.295%	Moody´s España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	4.569.992,58	Euribor 3M + 0.775%			
Total		**53.349.082,64 €**				
FTA UCI 7	**Serie A**	62.023.215,48	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody´s España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	4.341.626,12	Euribor 3M + 0.700%			
Total		**66.364.841,60 €**				
FTA HIPOTEBANSA X	**Serie A**	142.704.752,74	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody´s España	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	10.456.598,04	Euribor 3M + 0.55%			
Total		**153.161.350,78 €**				
FTA UCI 8	**Serie A**	82.907.098,80	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody´s España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	5.471.870,58	Euribor 3M + 0.600%			
Total		**88.378.969,38 €**				
FTA HIPOTEBANSA 11	**Serie A**	233.829.562,64	Euribor 3M + 0.24%	S&P España / Moody´s España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	14.029.774,16	Euribor 3M + 0.45%			
Total		**247.859.336,80 €**				
FTA UCI 9	**Serie A**	221.943.472,22	Euribor 3M + 0.265%	S&P España / Moody´s España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	16.458.188,75	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	3.630.483,04	Euribor 3M + 1.20 %			
Total		**242.032.144,01 €**				
FTA FTPYME SANTANDER 1	**Serie A**	0,00	Euribor 3M + 0.25%	Fitch / Moody´s España	24/09/2003	1.800.000.000,00 €
	Serie B1(G)	141.784.409,94	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie B2	35.452.702,02	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.90%			
	Serie D	87.300.000,00	Euribor 3M + 1.80%			
Total		**291.537.111,96 €**				
FTA SANTANDER	**Serie A**	475.817.570,88	Euribor 3M + 0.18%	S&P España / Moody´s España	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
HIPOTECARIO 1	**Serie B**	53.400.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00	Euribor 3M + 0.95%			
Total		**632.417.570,88 €**				
FTA FTPYME SANTANDER 2	**Serie A**	132.093.602,55	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	40.160.326,05	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	81.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
Total		**370.253.928,60 €**				
FTA UCI 11	**Serie A**	231.688.391,13	Euribor 3M + 0.14%	S&P España	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.75%			
Total		**260.588.391,13 €**				
FTA SANTANDER PUBLICO 1	**Serie A**	333.089.799,00	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody´s España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	14.794.461,10	Euribor 3M+ 0.30%			
Total		**347.884.260,10 €**				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.02%	S&P España / Fitch España	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
EMPRESAS 1	Serie A2	32.476.840,00	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	80.600.000,00	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	96.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.500.000,00	Euribor 3M + 0.59%			
Total		**379.676.840,00 €**				
FTA UCI 14	Serie A	568.311.180,25	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
Total		**640.811.180,25 €**				
FTA UCI 15	Serie A	649.794.450,52	Euribor 3M + 0.14%	S&P España / Fitch España	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
Total		**760.794.450,52 €**				
FTA SANTANDER	Serie A	824.556.097,95	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody´s España	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
HIPOTECARIO 2	Serie B	51.800.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
Total		**995.656.097,95 €**				
FTA SANTANDER CONSUMER	Serie A1	3.034.908,00	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	10/10/2006	1.350.000.000,00 €
SPAIN AUTO 06	Serie A2	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	10.200.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
Total		**80.734.908,00 €**				
FTA UCI 16	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	955.096.811,48	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
Total		**1.097.296.811,48 €**				
FTA	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody´s España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
PYMES BANESTO 2	Serie A2	225.980.772,32 €	Euribor 3M + 0.16%	Fitch España		
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
Total		**284.280.772,32 €**				
FTA SANTANDER	Serie A	57.592.506,45 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody´s España	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
FINANCIACION 1	Serie B	25.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	61.700.000,00 €	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00 €	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00 €	Euribor 3M + 1.00%			
Total		**233.392.506,45 €**				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.05%	Fitch España/ Moody´s España	14/12/2006	2.900.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A2	135.563.883,00	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	84.100.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	62.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	53.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
Total		**424.163.883,00 €**				
FTA	Serie A1	299.863.835,50	Euribor 3M + 0,06%	Fitch España/ Moody´s España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A2	1.069.994.618,00	Euribor 3M + 0,14%			
	Serie A3	291.816.714,00	Euribor 3M + 0,20%			
	Serie B	79.200.000,00	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00	Euribor 3M + 2,10%			
	Serie F	22.400.000,00	Euribor 3M + 0,50%			
Total		**1.910.775.167,50 €**				
FTA UCI 17	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	847.943.777,42	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	15.400.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
Total		**964.143.777,42 €**				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	218.703.942,60	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
SPAIN AUTO 07-01	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	40.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
Total		356.703.942,60 €				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody´s España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	377.074.620,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	160.811.433,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	45.500.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
Total		855.886.053,00 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1	Serie A	21.889.596,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody´s España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
Total		61.889.596,00 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody´s España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
Total		1.200.000.000,00 €				
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.09%	S&P España /Moodys	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	125.213.120,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
		265.213.120,00 €				
FTA	Serie A1	22.045.628,92	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody´s España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	459.355.192,20	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	162.087.058,35	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
Total		1.013.387.879,47 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.117.107.169,65	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M +1.20%			
	Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
Total		1.199.607.169,65 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	446.669.232,80	Euribor 3M + 0.30%	S&P España /Moodys España	26/06/2008	2.000.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 2	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%			
		612.669.232,80 €				
FTA	Pagarés	1.385.000.000,00		S&P España Fitch España	27/11/2008	500.000.000,00 €
SANTANDER 2						
FTA	Serie A	141.777.705,72	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España /DBRS	16/02/2009	700.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN	Serie B	99.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
09-1	Serie C	37.800.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	35.700.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
		314.677.705,72 €				
FTA	Serie A	627.087.283,20	Euribor 3M + 0.70%	Moody's España	13/09/2010	1.600.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 5	Serie B	96.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%	DBRS		
	Serie C	160.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
		883.087.283,20 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	710.898.934,20	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España/S&P	20/05/2010	1.050.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 6	Serie B	63.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	52.500.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	42.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	21.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	210.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
		1.099.398.934,20 €				
FTA	Serie A	2.089.257.489,00	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España	24/01/2011	6.450.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 8	Serie B	1.435.100.000,00	Euribor 3M + 1,75%	DBRS		
	Serie C	1.290.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		4.814.357.489,00 €				
FTA	Serie A	228.093.331,20	Euribor 3M + 0.70%		01/07/2010	600.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN	Serie B	57.000.000,00	Euribor 3M + 1.20%	Moody's España		
AUTO 2010	Serie C	49.500.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	88.500.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
		423.093.331,20 €				
FTA	Serie A	1.472.808.877,65	Euribor 3M + 0.45%	Moody's España	07/04/2011	5.350.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 9	Serie B	1.123.500.000,00	Euribor 3M + 1,75%	DBRS		
	Serie C	1.070.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		3.666.308.877,65 €				
FTA	Serie A	543.690.030,60	Euribor 3M + 0.30%	Moody's España	24/06/2011	1.075.000.000,00 €
SANTANDER FINANCIACION 5	Serie B	301.000.000,00	Euribor 3M + 1,25%	DBRS		
	Serie C	204.300.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		1.048.990.030,60 €				
FTA	Serie A	1.281.659.040,00	Euribor 3M + 0.65%	Moody's España	22/07/2011	1.800.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 7	Serie B	360.000.000,00	Euribor 3M + 1,30%	DBRS		
	Serie C	359.700.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		2.001.359.040,00 €				
FTA	Serie A	693.327.651,50	Euribor 3M + 0.70%	Moody's España	28/09/2011	1.100.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 6	Serie B	165.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%	DBRS		
	Serie C	264.000.000,00	Euribor 3M + 2.00%			
		1.122.327.651,50 €				
FTA	Serie A	2.304.802.920,00	Euribor 3M + 0.75%	Moody's España	24/11/2011	4.700.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 10	Serie B	940.000.000,00	Euribor 3M + 1,00%	DBRS		
	Serie C	940.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%			
		4.184.802.920,00 €				
FTA	Serie A	571.359.154,38	Euribor 3M + 1,40%	Moody's España	07/12/2011	795.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 11-1	Serie B	71.600.000,00	Euribor 3M + 1,70%	FITCH		
	Serie C	63.600.000,00	Euribor 3M + 2,00%			
	Serie D	117.300.000,00	Euribor 3M + 0,65% + Parte extra			
		823.859.154,38 €				
FTA	Serie A	579.180.800,00	Euribor 3M + 0.65%	Moody's España	15/12/2011	739.180.800,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 8	Serie B	160.000.000,00	Euribor 3M + 1,00%	DBRS		
	Serie C	160.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%+Parte extra			
		899.180.800,00 €				
FTA	Serie A	2.120.000.000,00	Euribor 3M + 0.75%	Moody's España		2.650.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 11	Serie B	530.000.000,00	Euribor 3M + 1,00%	DBRS		
	Serie C	742.000.000,00	Euribor 3M + 0,65%+Parte extra			
	TOTAL FTA	**38.757.353.593,74 €**				**82.287.380.810,22 €**
TOTAL (FTH+FTA)		**39.758.923.606,02 €**				**86.171.582.677,91 €**

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

a) Importe nominal suscrito y desembolsado:

El capital social de la Sociedad Gestora es de novecientos un mil seiscientos cincuenta (901.650) euros, representado por quince mil (15.000) acciones nominativas de sesenta con once (60,11) euros nominales cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al quince mil (15.000), ambos inclusive, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas.

b) Clases de acciones:

Todas las acciones son de la misma clase y confieren idénticos derechos políticos y económicos.

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, en la Ley 19/1992 y en el Real Decreto 926/1998, en relación con el objeto social.

a) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente:	D. José Antonio Álvarez Álvarez
Consejeros:	D. Ignacio Ortega Gavara
	D. José Antonio Soler Ramos
	Dña. Ana Bolado Valle
	D. Marcelo Alejandro Castro Zappa
	D. Enrique Silva Bravo
	D. Jesús Cepeda Caro
	D. Gabriel de Escalante Yanguela
	D. Alfonso de Castro González
Secretario no Consejero:	Dña. María José Olmedilla González

b) Dirección General

El Director General de la Sociedad Gestora es D. Ignacio Ortega Gavara.

6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6. anterior desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo.

Las actividades más relevantes, desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora por las personas mencionadas en este apartado, se describen a continuación:

Nombre	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de Prestación de la Actividad	Cargo en Banco Santander	Sociedad en la que prestan la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad
José Antonio Álvarez Álvarez	Intermediación Financiera y Banca	Por cuenta ajena	Director General	Comité de Supervisión de deración Bancaria Europea	Presidente
				Banco Santander Brasil	Consejero
				Santander Consumer Finance SA	Consejero
				Comité de Supervisión de Santander Consumer AG	Miembro
				Comité de Supervisión del Banco Zachodni WBK, SA	Miembro
Enrique Silva Bravo	Banca.	Por cuenta ajena	Director General Adjunto	Redsys, SL	Consejero
				Reintegra, SA	Presidente
				Isban SA	Consejero
Marcelo Alejandro Castro	Banca	Por cuenta ajena	Subdirector Gral. Adjunto	Santander Benelux	Consejero
José Antonio Soler Ramos	Intermediación Financiera	Por cuenta ajena	Subdirector General	Santander Comercial Paper. SAU	Presidente
				Santander US Debt, SAU	Presidente
				Santander Issuances, SAU	Presidente
				Santander International Debt, SAU	Presidente
				Santander Finance Capital, SAU	Presidente
Gabriel de Escalante Yangüela	Banca	Por cuenta ajena	Subdirector General	Geoban, S.A.	Presidente
				Santander Operaciones Retail, SA	Presidente
				Grupo Konecta, SL	Consejero
Alfonso de Castro	Banca	Por cuenta ajena	Subdirector Gral. Adjunto	Altamira Real State, SA	Consejero
				Santander Lease E.F.C.	Consejero
Jesús Cepeda Caro	Banca	Por cuenta ajena	Director General Adjunto	Gesban S.A.	Presidente y Consejero
Ana Bolado Valle	Banca	Por cuenta ajena	Subdirector General	Sistemas 4B	Consejero

Las personas citadas en este apartado 6.7 no son titulares, directa o indirectamente, de ninguna acción, obligación convertible u otros valores que confieran a su titular un derecho a adquirir acciones de la Sociedad Gestora.

La dirección profesional de todas las personas citadas en este apartado 6.7 es la siguiente:

Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

Ciudad Grupo Santander

Avda. de Cantabria s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

6.8 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna. Las deudas a largo y a corto plazo que aparecen en el Balance de Situación adjunto corresponden a deudas con Santander por tributar la Sociedad Gestora en régimen de tributación consolidada con el mismo.

6.9 Litigios y contenciosos significativos.

A la fecha de verificación del presente Folleto, la Sociedad Gestora no se encuentra inmersa en ninguna situación de naturaleza concursal y no existen litigios ni contenciosos significativos que puedan afectar a su situación económico financiera o, en un futuro, a su capacidad para llevar a cabo las funciones de gestión y administración del Fondo previstas en este Folleto.

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

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

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2010 y 2011, auditadas, y 31 de marzo de 2012 sin auditar:

Balance de situación a 31 de diciembre de 2010 y 2011 y a 31 de mayo de 2012 (cifras en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2010	31/12/2011	31/05/2012
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	-	-	-
Inmovilizaciones materiales	-	-	-
Total inmovilizado	-	-	-
ACTIVO CIRCULANTE:			
Deudores	**381**	**330**	**586**
Préstamos a empleados	64	43	49
Otros deudores	317	287	537
Inversiones financieras temporales	-	-	-
Hacienda Pública	-	-	-
Tesorería	**10.311**	**9.678**	**11.995**
Ajustes por periodificación	**1.146**	**1.213**	**1.166**
Total activo circulante	**11.838**	**11.221**	**13.747**
TOTAL ACTIVO	**11.838**	**11.221**	**13.747**

PASIVO	31/12/2010	31/12/2011	31/05/2012
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	902	902	902
Reservas	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.529	2.917	1.275
Total fondos propios	**2.613**	**4.001**	**2.299**
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Deudas con empresas del Grupo	5.052	5.663	5.600
	5.052	**5.663**	**5.600**
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Hacienda Pública	63	59	1.795
Otras deudas	-	-	13
Deudas con empresas del Grupo	3.899	1.248	3
Ajustes por periodificación	211	250	1.060
Dividendo a pagar		-	2.917
Total acreedores a corto plazo	**4.173**	**1.557**	**5.788**
TOTAL PASIVO	**11.838**	**11.221**	**13.747**

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2010 y 2011 y 31 de mayo de 2012 (miles de euros)

	31/12/2010	31/12/2011	31/05/2012
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	9.360	10.487	3.999
Otros ingresos de explotación	32	6	6
Gastos de personal	-1.211	-1.163	- 515
Otros gastos de explotación	-5.965	-5.163	- 1.695
Amortización del inmovilizado		-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.184	4.167	1.795
Ingresos financieros		-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros			-
RESULTADO FINANCIERO		-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	**2.184**	**4.167**	**1.795**
Impuestos sobre beneficios	-655	-1.250	- 520
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	**1.529**	**2.917**	**1.275**
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	**1.529**	**2.917**	**1.275**

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.

a) Accionistas de la Sociedad Gestora

La titularidad de las acciones de la Sociedad Gestora está distribuida entre las sociedades que a continuación se relacionan, con indicación de la cuota de participación en el capital social de la Sociedad Gestora que corresponde a cada una de ellas:

ACCIONISTAS	% CAPITAL SOCIAL
Santander Investment, S.A.	19%
Banco Santander, S.A.	81%

b) Descripción del carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS

8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.

La Sociedad Gestora declara que a la fecha de registro del presente Documento de Registro, el Fondo no ha sido todavía constituido y, por tanto, no ha iniciado sus operaciones ni se ha realizado ningún estado financiero del mismo.

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €.

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.

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

No aplicable.

9.2 Información procedente de un tercero.

No aplicable.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

Estarán a disposición del público los siguientes documentos (o copia de los mismos) durante el período de validez del presente Documento de Registro:

(a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora**.

(b) **El presente Folleto**.

(c) **La Escritura de Constitución del Fondo**.

(d) **El Contrato de Préstamo Subordinado, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**.

(e) **El Informe de Auditoría de Atributos**, preparado por la firma Deloitte, S.L.

(f) **La certificación del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Santander,** de su reunión del 11 de junio de 2012, en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo y **la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora** de su reunión del 30 de mayo de 2012, en las que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por Santander y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.

(g) **Las cartas de comunicación de las calificaciones provisionales y las cartas de comunicación de las calificaciones definitivas** por parte de S&P y DBRS.

(h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora**.

Una copia de todos los documentos anteriores podrá ser consultada en el domicilio social de la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores salvo los contenidos en los apartados a), d) y h) podrá ser consultada en la CNMV en la calle Miguel Ángel nº 11, de Madrid y en Paseo de Gracia nº 19, 4º planta, Barcelona.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público, en la página web de la CNMV (www.cnmv.es), en la página web de AIAF (www.aiaf.es) y en la página web de la Sociedad Gestora (www.santanderdetitulizacion.com).

La Escritura de Constitución estará también a disposición el público en Iberclear.

NOTA DE VALORES

La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 12 de julio de 2012.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en calidad de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 30 de mayo de 2012.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS PYMES SANTANDER 3 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA declara que, tras comportarse con una diligencia razonable para asegurar que es así, la información contenida en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO.

Los factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión y de los valores son los descritos respectivamente en los apartados II y III del documento incorporado al comienzo del presente Folleto bajo la rúbrica “FACTORES DE RIESGO”.

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

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

Las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión son las siguientes:

a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

b) BANCO SANTANDER, S.A. interviene como Cedente de los Activos, como Entidad Suscriptora, como Entidad Directora, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

c) Standard & Poor´s Credit Market Services Europe Limited, Sucursal en España y DBRS Ratings Limited intervienen como agencias de calificación crediticia calificadoras de los Bonos.

d) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.

e) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y y llevará a cabo el Informe de Auditoría de Atributos descrito en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional.

Dichas personas no tienen ningún interés, incluidos los conflictivos, que sea importante para la emisión, salvo los descritos específicamente en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

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

4.1 Importe total de los valores.

a) Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES DE EUROS (1.884.000.000 €), representados por DIECIOCHO MIL OCHOCIENTOS CUARENTA (18.840) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos (A, B y C), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS TRES MILLONES CIEN MIL EUROS (1.303.100.000 €), está constituida por TRECE MIL TREINTA Y UN (13.031) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL EUROS (266.900.000 €), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE (2.669) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y
- **Serie C:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES DE EUROS (314.000.000 €), está constituida por TRES MIL CIENTO CUARENTA (3.140) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

b) Suscripción de la emisión.

La Sociedad Gestora celebrará un Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, por el cual Santander, en su condición de Entidad Suscriptora de los Bonos se compromete a suscribir la totalidad de Bonos emitidos por el Fondo. Por tal compromiso Santander no cobrará 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.

El Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos quedará resuelto en el supuesto de que las Agencias de Calificación no confirmaran en la Fecha de Suscripción las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos y que se recogen en el presente Folleto;

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

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

Los Bonos gozarán de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con rendimiento explícito, quedando sujetos al régimen previsto en la Ley del Mercado de Valores y normativa de desarrollo y se emiten al amparo del Real Decreto 926/1998.

4.3 Legislación de los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, (iii)

la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iv) la Ley del Mercado de Valores, (v) la Orden EHA/3537/2005 de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

La presente Nota de Valores ha sido elaborada siguiendo los modelos previstos en el Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

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

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

Los Bonos estarán representados exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley 24/1988.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6 del Real Decreto 116/1992, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la Emisión de Bonos que se representan por medio de anotaciones en cuenta es la que se incluye en la Escritura de Constitución y en este Folleto.

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), cuyo domicilio social está en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, que ha sido designada como entidad encargada del registro contable de los Bonos. De esta forma, la compensación y liquidación de los Bonos se efectuará de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden los Fondos Disponibles (esto es, las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva, y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional) a los pagos y retenciones correspondientes, según el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos puede resumirse de la siguiente manera, sin perjuicio del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional:

a) Pago de intereses:

a.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, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo

Adicional y (ii) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

a.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

a.3 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificarán en dos partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria.

El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el decimosegundo lugar (12º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

b) Amortización de principal:

<u>En el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.</u>

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de las Series A y B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las dos (2) Series:

b.1 Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.

b.2 Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie A, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie B, hasta su total amortización.

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6. (b) del Módulo Adicional. Dado que la amortización de los Bonos de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

En el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie B ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.

Conforme con la legislación vigente, los Bonos detallados en la presente Nota de Valores carecerán para el inversor que los adquiera de cualquier derecho político presente y/o futuro sobre el Fondo.

Los derechos económicos y financieros para el inversor asociados a la adquisición y tenencia de los Bonos, serán los derivados de las condiciones de tipo de interés, rendimientos y forma de amortización con que se emitan y que se encuentran recogidos en los apartados 4.8 y 4.9 siguientes.

El servicio financiero de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo será atendido por Santander, en su condición de Agente de Pagos, quien en cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, procederá a efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos en curso en dicho servicio.

Los tenedores de los Bonos no podrán dirigirse contra la Sociedad Gestora salvo en el caso de que ésta incumpla sus obligaciones descritas en el presente Folleto, en la Escritura de Constitución o las previstas legalmente. La Sociedad Gestora es el único representante autorizado del Fondo ante terceras partes y en cualquier procedimiento legal, de acuerdo con la legislación aplicable.

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

Los tenedores de los Bonos no dispondrán de acción alguna contra los Deudores de los Activos que hayan incumplido sus obligaciones de pago, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo, quien ostentará dicha acción.

4.8 Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4.6.a) a.3 anterior en relación con la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C, el rendimiento de los Bonos se determinará, para cada Serie (incluyendo la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C) mediante un tipo de interés variable, conforme a lo dispuesto a continuación:

a) Todas las Series de Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso (esto es, el 20 de julio de 2012) hasta la total amortización de los mismos, un interés nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

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

b) A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (20 de julio de 2012) y la Primera Fecha de Pago (15 de octubre de 2012). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.

c) El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado éste según se establece en la letra e) siguiente, común a todas las Series de Bonos, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica en la letra d) siguiente, todo ello redondeado a la milésima de un entero más próximo (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza). La determinación del Tipo de Interés Nominal se ajustará a las reglas descritas en este apartado. El Momento de Fijación del Tipo de Interés Nominal para cada Período de Devengo de Interés será el segundo (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

   El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al Tipo de Interés de Referencia existente a las 11.00 de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución y con sujeción a lo dispuesto en el apartado e) posterior.

   El Tipo de Interés Nominal determinado para todas las Series de Bonos para los sucesivos Períodos de Devengo de Interés se comunicarán a los titulares de los Bonos en el plazo y forma previstos en el apartado 4 del Módulo Adicional.

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

d) El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Período de Devengo de Interés para cada Serie será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia EURIBOR a tres (3) meses o, en su caso, su sustituto (descrito en la letra e) siguiente) y (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación:

- 0,30% para los Bonos de la Serie A;
- 0,50% para los Bonos de la Serie B;
- 0,50% para los Bonos de la Serie C.

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

e) El Tipo de Interés de Referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos será el tipo EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone a continuación.

(i) El tipo EURIBOR (Euro Interbank Borrowing Offered Rate) es el tipo de referencia del mercado del dinero para el euro en depósitos a tres (3) meses de vencimiento. El tipo EURIBOR a tres (3) meses será el que resulte de la pantalla REUTERS, página “EURIBOR01” (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio) a las 11.00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente.

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a dos (2) meses y el tipo EURIBOR a tres (3) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés.

(ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR) a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las 11.00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación:

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

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próxima (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).

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del Tipo de Interés de Referencia sustitutivo anterior, por no suministrar una de las citadas entidades de forma continuada declaración de

cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de calcular la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos (2) entidades restantes.

Si una de las dos (2) entidades restantes mencionadas anteriormente dejara de suministrar declaración de cotizaciones, será de aplicación el último Tipo de Interés Nominal aplicable al último Período de Devengo de Interés, y así por Períodos de Devengo de Interés sucesivos, en tanto en cuanto se mantenga dicha situación. Para el primer Periodo de Devengo de Interés, será de aplicación el EURIBOR a tres (3) meses disponible inmediatamente antes de las 11:00 horas de la mañana (CET) del Día Hábil anterior a la Fecha de Desembolso, calculado y distribuido conforme a lo descrito en el primer párrafo del apartado i) anterior.

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

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

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

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

g) El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

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

h) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 15 de octubre de 2012, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 15 de octubre de 2012 (no inclusive).

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

$$I = \frac{P \times R}{100} \times \frac{d}{360}$$ Donde:

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

P = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago) correspondiente a dicha Fecha de Pago.

R = Tipo de interés nominal expresado en porcentaje anual.

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en el apartado 4 del Módulo Adicional y con una antelación de, al menos, un (1) día natural a cada Fecha de Pago correspondiente.

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto en el apartado 4.6.a)a.3 anterior.

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

4.8.1 Plazo válido en el que se pueden reclamar los intereses.

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera 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 previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, las cantidades que los titulares de los Bonos hubieran 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, con aplicación en dicha Fecha de lo dispuesto en los apartados 4.4.3.(2)(iv) y 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

4.8.2 Descripción de cualquier episodio de distorsión del mercado del subyacente.

No aplicable.

4.8.3 Normas de ajuste del subyacente.

No aplicable.

4.8.4 Agente de cálculo.

El Tipo de Interés Nominal para cada Serie de Bonos será calculado por la Sociedad Gestora.

4.9 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.

4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.

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

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

4.9.2 Vencimiento de los Bonos.

El vencimiento de los Bonos de todas las Series se producirá en la Fecha de Pago en que estén totalmente amortizados o en la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.

4.9.3 Fechas de amortización de los Bonos.

Los Bonos de las Series A y B serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación.

Los Bonos de la Serie C serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) comenzando en la Fecha de Pago en la que se produzca una liberación parcial del Fondo de Reserva, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación.

4.9.4 Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

Son Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago 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 en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y

(ii) en función de los Fondos Disponibles existentes en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se definen en el apartado 3.4.6.(a) del Módulo Adicional), menos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

Por Cantidad Devengada para Amortización se entenderá, sin distinción entre las Series A y B la diferencia (si fuese positiva) entre:

a) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y

b) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha. A los efectos de lo previsto en el presente Folleto, se entenderá por "**Activos No Fallidos**" aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por "**Activos Fallidos**" los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos.

El Fondo, a través de la Sociedad Gestora, no podrá aplazar la amortización de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal o Día Hábil inmediatamente siguiente si ésta no fuese un Día Hábil.

4.9.5 Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.

a) Series A y B:

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

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

  El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 15 de octubre de 2012.

- **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 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.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

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

4.9.6 Amortización Anticipada de la emisión de Bonos.

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en apartado 4.4.3 del Documento de Registro, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.9.7 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 15 de enero de 2045 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el presente apartado 4.9, proceda a amortizar algunas o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo

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

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores, están sujetas a cambios continuos y se estiman mediante la utilización de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Préstamos, y por tanto en la vida media y en la duración de los Bonos.

Asimismo, existen otras variables sujetas también a cambios continuos que afectan a la vida media y a la duración de los Bonos. Estas variables y sus hipotéticos valores asumidos en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado son:

(i) Tipo de interés de los Préstamos: 4,82% (tipo de interés medio ponderado a fecha de 4 de junio de 2012 de la Cartera de Preliminar que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los derechos de crédito seleccionados);

(ii) Morosidad neta de los Activos: 7,50% del Saldo Vivo de los Activos entre 90 días y 12 meses. Por lo tanto la Serie C no tendrá ninguna amortización parcial hasta la última fecha de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

(iii) Fallidos de la cartera de Préstamos: 4,00% del Saldo Vivo de los Activos con un 10% de recuperación al cabo de 12 meses de su entrada en Fallidos;

(iv) Fallidos acumulados de la cartera de Préstamos de 4,00% con una TACP del 4,00%, del 7,00% y del 9,00%. La distribución de los importes fallidos a lo largo de la vida del Fondo se hará efectiva antes de que el principal pendiente de los préstamos alcance el 10% del importe

nominal de los Activos en la Fecha de Constitución en cualquiera de los supuestos de TACP descritos.

(v) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 20 de julio de 2012;

(vi) Que las TACP (4,00, 7,00 y 9,00%) se mantienen constantes a lo largo de la vida de los Bonos;

(vii) Que no exista Déficit de Amortización, entendiendo por tal, en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

Las variables (ii), (iii), (iv) y (vi) anteriores que se utilizan en los cuadros que se incluyen más adelante, provienen de la información histórica aportada por el Cedente de carteras con características similares de derechos de crédito concedidos por la División de Banca Comercial a personas jurídicas o empresas no financieras para la financiación de sus actividades económicas o la adquisición de bienes terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

Para la elaboración de los cuadros que se incluyen más adelante se han tenido en cuenta los períodos de carencia de principal de los Activos así como la periodicidad en el pago de sus cuotas.

Por último, la duración de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado se asumen constantes para la Serie A en el 0,950%, en el 1,150% para la Serie B y en el 1,150% para la Serie C tomando como referencia el 0,650% (EURIBOR a 3 meses del 3 de julio de 2012), más un margen del 0,30% para la Serie A, del 0,50% para la Serie B y del 0,50% para la Serie C. Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el tipo de interés medio ponderado de la emisión es del 1,012%.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, prevista en el apartado 4.4.3. del Documento de Registro cuando el importe nominal de los Activos de la presente Emisión sea inferior al diez por ciento (10%) del importe nominal de los Activos en la Fecha de Constitución, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes en función de las diferentes TACP (4,00%, 7,00% y 9,00%):

TACP	4%	7%	9%

	Bonos Serie A		
Vida media (años)	1,60	1,51	1,45
TIR	0,953%	0,953%	0,953%
Duración (años)	1,56	1,48	1,42
Vencimiento final	15 07 2016	15 04 2016	15 01 2016
(en años)	4,00	3,75	3,50

	Bonos Serie B		
Vida media (años)	4,92	4,66	4,46
TIR	1,155%	1,155%	1,155%
Duración (años)	4,73	4,49	4,30
Vencimiento final	16 10 2017	17 07 2017	17 04 2017
(en años)	5,26	5,01	4,76

	Bonos Serie C		
Vida media (años)	5,25	5,00	4,75
TIR	1,155%	1,155%	1,155%
Duración (años)	5,04	4,81	4,58
Vencimiento final	16 10 2017	17 07 2017	17 04 2017
(en años)	5,26	5,01	4,76

La Sociedad Gestora manifiesta expresamente que los cuadros del servicio financiero de cada una de las Series que se describen a continuación son meramente teóricos y a efectos ilustrativos.

A continuación se incluye el cuadro del servicio financiero de cada una de las Series, para TACP del 4, 00%, 7,00% y 9,00%:

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 4%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B			Bonos de la Serie C		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES:	**1.303.100.000,00**	**19.837.031,83**	**1.322.937.031,83**	**266.900.000,00**	**15.129.266,64**	**282.029.266,64**	**314.000.000,00**	**18.994.849,32**	**332.994.849,32**
13-jul-12									
15-oct-12	163.751.115,36	3.188.132,33	166.939.247,69	0,00	790.462,74	790.462,74	0,00	929.956,16	929.956,16
15-ene-13	158.717.552,31	2.728.194,32	161.445.746,63	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-13	121.695.718,61	2.297.095,31	123.992.813,92	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-13	94.649.704,34	2.034.383,12	96.684.087,46	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-13	93.069.413,99	1.830.098,31	94.899.512,31	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-14	97.376.018,71	1.607.241,69	98.983.260,40	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-14	79.484.226,21	1.344.201,66	80.828.427,87	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-14	79.385.781,84	1.170.879,39	80.556.661,24	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-14	78.932.410,88	993.655,31	79.926.066,20	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-15	80.804.679,61	804.650,03	81.609.329,64	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-15	56.923.314,45	597.875,45	57.521.189,90	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-15	49.300.297,88	469.696,03	49.769.993,91	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-15	45.056.419,09	356.806,95	45.413.226,03	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-16	49.951.544,37	248.918,42	50.200.462,80	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-16	38.253.138,23	127.902,90	38.381.041,13	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-jul-16	15.748.664,10	37.300,60	15.785.964,71	18.038.934,99	765.235,21	18.804.170,20	0,00	900.276,71	900.276,71
17-oct-16	0,00	0,00	0,00	28.467.797,52	721.356,18	29.189.153,71	0,00	910.169,86	910.169,86
16-ene-17	0,00	0,00	0,00	33.161.240,55	638.838,57	33.800.079,12	0,00	910.169,86	910.169,86
17-abr-17	0,00	0,00	0,00	17.825.324,49	530.918,21	18.356.242,70	0,00	890.383,56	890.383,56
17-jul-17	0,00	0,00	0,00	14.224.351,37	485.709,90	14.710.061,27	0,00	900.276,71	900.276,71
16-oct-17	0,00	0,00	0,00	155.182.351,07	449.816,24	155.632.167,31	314.000.000,00	910.169,86	314.910.169,86

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 7%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B			Bonos de la Serie C		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES:	**1.303.100.000,00**	**18.694.700,78**	**1.321.794.700,78**	**266.900.000,00**	**14.323.717,99**	**281.223.717,99**	**314.000.000,00**	**18.084.679,45**	**332.084.679,45**
13-jul-12									
15-oct-12	173.318.759,51	3.188.132,33	176.506.891,83	0,00	790.462,74	790.462,74	0,00	929.956,16	929.956,16
15-ene-13	167.329.234,05	2.705.284,40	170.034.518,44	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-13	128.262.376,47	2.254.510,86	130.516.887,33	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-13	100.112.404,33	1.975.772,42	102.088.176,76	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-13	97.779.820,53	1.757.763,00	99.537.583,54	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-14	100.444.962,47	1.523.627,21	101.968.589,68	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-14	81.744.501,65	1.255.216,00	82.999.717,65	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-14	80.431.212,09	1.075.551,55	81.506.763,64	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-14	78.805.907,65	894.776,61	79.700.684,25	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-15	79.305.693,11	706.074,24	80.011.767,35	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-15	56.055.378,06	504.953,93	56.560.331,99	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-15	48.296.833,63	377.797,75	48.674.631,38	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-15	43.751.217,69	266.301,61	44.017.519,31	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-16	47.448.787,98	161.538,42	47.610.326,41	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-16	20.012.910,79	47.400,44	20.060.311,24	16.252.848,37	765.235,21	17.018.083,58	0,00	900.276,71	900.276,71
15-jul-16	0,00	0,00	0,00	31.763.843,78	718.636,29	32.482.480,06	0,00	900.276,71	900.276,71
17-oct-16	0,00	0,00	0,00	26.638.549,77	634.461,75	27.273.011,53	0,00	910.169,86	910.169,86
16-ene-17	0,00	0,00	0,00	30.288.677,69	557.246,45	30.845.924,14	0,00	910.169,86	910.169,86
17-abr-17	0,00	0,00	0,00	16.606.260,19	459.245,32	17.065.505,52	0,00	890.383,56	890.383,56
17-jul-17	0,00	0,00	0,00	145.349.820,19	416.735,85	145.766.556,05	314.000.000,00	900.276,71	314.900.276,71

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCIÓN PARA EL TOMADOR
(IMPORTES EN EUROS)
TACP = 9%

Fecha de Pago	Bonos de la Serie A			Bonos de la Serie B			Bonos de la Serie C		
	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total	Principal Amortizado	Intereses Brutos	Flujo Total
TOTALES:	**1.303.100.000,00**	**17.981.511,72**	**1.321.081.511,72**	**266.900.000,00**	**13.700.413,22**	**280.600.413,22**	**314.000.000,00**	**17.184.402,74**	**331.184.402,74**
13-jul-12									
15-oct-12	179.831.623,72	3.188.132,33	183.019.756,05	0,00	790.462,74	790.462,74	0,00	929.956,16	929.956,16
15-ene-13	173.104.766,92	2.689.689,21	175.794.456,13	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-13	132.587.270,76	2.225.725,72	134.812.996,48	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-13	103.640.903,90	1.936.423,96	105.577.327,86	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-13	100.766.711,12	1.709.533,07	102.476.244,18	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-14	102.308.555,00	1.468.245,11	103.776.800,11	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-14	83.055.903,59	1.196.672,45	84.252.576,04	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-14	80.932.064,43	1.013.251,47	81.945.315,90	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-14	78.540.038,08	830.592,61	79.370.630,69	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-15	78.162.034,83	642.526,88	78.804.561,70	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-15	55.331.960,31	445.467,01	55.777.427,32	0,00	756.826,03	756.826,03	0,00	890.383,56	890.383,56
15-jul-15	47.494.112,58	319.363,28	47.813.475,86	0,00	765.235,21	765.235,21	0,00	900.276,71	900.276,71
15-oct-15	42.766.655,34	209.147,13	42.975.802,48	0,00	773.644,38	773.644,38	0,00	910.169,86	910.169,86
15-ene-16	44.577.399,41	106.741,50	44.684.140,91	1.152.139,03	773.644,38	1.925.783,41	0,00	910.169,86	910.169,86
15-abr-16	0,00	0,00	0,00	34.890.699,86	761.931,88	35.652.631,74	0,00	900.276,71	900.276,71
15-jul-16	0,00	0,00	0,00	30.384.365,08	661.895,94	31.046.261,02	0,00	900.276,71	900.276,71
17-oct-16	0,00	0,00	0,00	25.394.443,72	581.096,49	25.975.540,21	0,00	910.169,86	910.169,86
16-ene-17	0,00	0,00	0,00	28.427.913,00	507.487,39	28.935.400,39	0,00	910.169,86	910.169,86
17-abr-17	0,00	0,00	0,00	146.650.439,31	415.844,40	147.066.283,70	314.000.000,00	890.383,56	314.890.383,56

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

Para los Bonos de titulización no se constituirá un Sindicato de Tenedores de Bonos.

En los términos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998, corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.

Las resoluciones acuerdos y autorizaciones por los que se procede a la realización de la presente emisión de Bonos, son los que se enuncian a continuación:

a) Acuerdos societarios:

a.1 Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Cedente de fecha de 11 de junio de 2012 en cuya virtud se autoriza la cesión de los Activos al Fondo y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca para su suscripción por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo.

a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 30 de mayo de 2012 en cuya virtud se acordó la constitución del Fondo, la adquisición de los activos del Cedente y la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente.

b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 12 de julio de 2012.

c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 17 de julio de 2012 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes de la Fecha de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos, que será la Fecha de Constitución, será el 17 de julio de 2012.

4.13.1 Efectos de la suscripción para los titulares de los Bonos.

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

4.13.2 Colectivo de potenciales inversores.

No existirá actividad de colocación de los Bonos en el mercado, ya que Santander se compromete de forma irrevocable a suscribirla íntegramente en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, de modo que el cien por cien (100%) de la emisión de los Bonos será suscrita por Santander.

Una vez suscritos los Bonos, Santander tiene intención de utilizarlos como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la emisión será suscrita íntegramente por Santander y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

Una vez que la emisión haya sido íntegramente suscrita por Santander y los Bonos sean admitidos a negociación en AIAF, los Bonos podrán adquirirse libremente a través de dicho mercado de acuerdo con sus propias normas de contratación.

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto.

4.13.3 Fecha de Suscripción.

La Fecha de Suscripción de los Bonos será el día 19 de julio de 2012, a partir de las doce (12:00) horas del mediodía.

4.13.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción.

No aplicable

4.13.5 Colocación y adjudicación de los Bonos.

No aplicable.

4.13.6 Forma y Fecha de Desembolso.

La Fecha de Desembolso será el 20 de julio de 2012.

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

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

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

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

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

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

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

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

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

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

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

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

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

a) Agente de Pagos:

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, designa a Santander, que acepta, como Agente de Pagos para realizar el servicio financiero de la emisión de los Bonos. Las obligaciones asumidas por Santander, en su condición de Agente de Pagos, en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos son las siguientes:

- **Desembolso de la emisión.**

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

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

  En cada uno de los Momentos de Fijación del Tipo, el Agente de Pagos comunicará a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia que

servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos.

- **Pagos con cargo al Fondo.**

  En cada una de las Fechas de Pago de los Bonos, el Agente de Pagos procederá a efectuar el pago de intereses y de reembolso del principal de los Bonos conforme a las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

  Los pagos a realizar por el Agente de Pagos se llevarán a cabo a través de las correspondientes entidades participantes en Iberclear, en cuyos registros estén inscritos los Bonos, según los procedimientos en curso en dicho servicio.

  Si en una Fecha de Pago no hubiera Fondos Disponibles para Amortización en la Cuenta de Tesorería, el Agente de Pagos no estará obligado a realizar pago alguno.

- **Gastos e impuestos**

  Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta del Agente de Pagos o del agente de pagos sustituido.

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

  Criterios de S&P

  En el supuesto de que la calificación del Agente de Pagos según la escala de S&P para su riesgo a largo plazo, experimentara un descenso en su calificación situándose por debajo de BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo, el Agente de Pagos deberá poner en práctica, a satisfacción de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, dentro de los sesenta (60) días naturales siguientes a tal rebaja y previa consulta a S&P, una de las siguientes alternativas:

  a) Obtener garantías o compromisos similares de conformidad con los criterios de S&P de una entidad o entidades de crédito con calificación a largo plazo no inferior a BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo, según la escala de S&P, u otra explícitamente reconocida por ella, que permitan mantener los compromisos asumidos por el Agente de Pagos, previa confirmación de S&P y siempre y cuando la calificación de los Bonos no se vea afectada; o

  b) Sustituir al Agente de Pagos por una o varias entidades con calificaciones a largo plazo no inferiores a BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo, según la escala de S&P u otras explícitamente reconocidas por ella, para que asuman en las mismas condiciones, las funciones del Agente de Pagos establecidas en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.

  Criterios de DBRS Ratings Limited

  En el supuesto de que, de acuerdo con la Calificación de DBRS del Agente de Pagos fuera rebajada a una calificación inferior a A, a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna

de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el respectivo contrato y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por DBRS:

i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con Calificación de DBRS no inferior a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. En éste caso todos los gastos serán asumidos por el Agente de Pagos.

ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con Calificación de DBRS no inferior a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

Asimismo, el Agente de Pagos podrá dar por terminado el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos previa notificación a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de dos meses, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, y siempre que (i) otra entidad de características financieras similares al Agente de Pagos y con una calificación crediticia al menos igual a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo según DRBS y BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo, en el caso de S&P, aceptada por la Sociedad Gestora, sustituya a éste en las funciones asumidas en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos y (ii) se comunique a la CNMV y a las Agencias de Calificación. En caso de sustitución motivada por la renuncia del sustituido, todos los costes derivados del proceso de sustitución serán soportados por este último, así como cualquier comisión del nuevo Agente de Pagos.

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

b) Entidades depositarias:

No aplicable

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

Los gastos previstos son los siguientes:

	Euros
a) Gastos de constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización):	52.517,53
Tasas AIAF:	61.702,20
Tasas Iberclear:	5.310,00
Otros (Agencias de Calificación, asesoramiento legal, notaría y auditoría)	690.470,27
Subtotal:	**810.000**
b) Gastos de emisión:	
Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora	90.000,00
Subtotal:	**900.000,00**
TOTAL GENERAL	**900.000**

La Sociedad Gestora cobrará una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), en su caso IVA incluido, por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión.

Los gastos de constitución y emisión recogidos serán satisfechos con cargo al Préstamo Subordinado descrito en el apartado 3.4.3 del Módulo Adicional.

Los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación del Fondo serán a cargo de éste.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.

a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., interviene como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

b) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la estructura de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro, en calidad de tercero independiente.

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

No aplicable.

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

Los Préstamos serán objeto de auditoría por Deloitte mediante el Informe de Auditoría de Atributos descrito en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional. Asimismo, Deloitte ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de Santander correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados.

7.4 Informaciones aportadas por terceros.

Dentro de sus labores de comprobación de la información contenida en el presente Folleto, la Sociedad Gestora ha recibido confirmación por parte del Cedente sobre la veracidad de las características del Cedente y de los Activos, que se reproducen en el apartado 2.2.8. del Módulo Adicional, así como del

resto de información sobre el Cedente y los Activos que se contienen en el presente Folleto. En la Escritura de Constitución del Fondo el Cedente reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la Fecha de Constitución.

La Sociedad Gestora confirma que la información procedente del Cedente de los Activos y de sí misma, se ha reproducido con exactitud y que, en la medida en que tiene conocimiento de ello y puede determinar a partir de la información facilitada por dicha entidad, no se ha omitido ningún hecho que haría la información reproducida inexacta o engañosa, ni este Folleto omite hechos o datos significativos que puedan resultar relevantes para el inversor.

7.5 Ratings.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas las siguientes calificaciones provisionales ("*ratings")* por las Agencias de Calificación:

Series de Bonos	***S&P***	***DBRS***
Serie A	A- (sf)	AA (sf)
Serie B	CCC (sf)	BB (sf)
Serie C	CC (sf)	C (sf)

Consideraciones sobre las calificaciones:

Las calificaciones de S&P para cada una de las Series de Bonos constituyen una opinión acerca de la capacidad del Fondo para el pago puntual de los intereses y el pago de principal a la Fecha de Vencimiento Legal.

Las calificaciones asignadas a cada una de las Series de Bonos por DBRS constituyen una opinión respecto de los Bonos mencionados acerca del pago puntual de intereses y el pago del principal en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación.

Las calificaciones de las Agencias de Calificación tienen en cuenta la estructura de la emisión de los Bonos, los aspectos legales de la misma y del Fondo que los emite, las características de los préstamos seleccionados para su cesión al Fondo y la regularidad y continuidad de flujos de la operación.

Las calificaciones de las Agencias de Calificación no constituyen una evaluación de la probabilidad de que los deudores realicen reembolsos anticipados de capital, ni de en qué medida dichos reembolsos anticipados difieren de lo previsto originalmente. Las calificaciones no suponen, en modo alguno, una calificación del nivel de rendimiento actuarial.

Las calificaciones asignadas, así como toda revisión o suspensión de las mismas:

(i) son formuladas por las Agencias de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales no garantizan ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que las Agencias de Calificación no podrá en forma alguna ser considerada responsable de las mismas; y

(ii) no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por las Agencias de Calificación en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo, serán puestas de inmediato en conocimiento tanto de la CNMV como de los titulares de los Bonos, de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del Módulo Adicional.

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, las Agencias de Calificación confían en la exactitud y lo completo de la información que les proporciona Santander, la Sociedad Gestora, los auditores, los asesores legales y otros expertos.

Las mencionadas calificaciones crediticias son sólo una opinión y no tienen por qué evitar a los potenciales inversores la necesidad de efectuar sus propios análisis de los valores a adquirir.

Si antes de la Fecha de Suscripción de los Bonos, las Agencias de Calificación no confirmasen cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, se comunicará esta circunstancia inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional. Esta circunstancia dará lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos, de los contratos salvo el Contrato de Préstamo Subordinado en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo, emisión de los Bonos y cesión de los Activos.

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas con fecha 31 de octubre de 2011 como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

1. VALORES.

1.1 Importe de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL QUINIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (1.570.000.000 €).

La Sociedad Gestora estima, con la información facilitada por el Cedente, relativa a la tasa de amortización y a la mora de los Préstamos, que el Saldo Vivo de los Activos a la fecha de registro del presente Folleto es suficiente para constituir el Fondo con el activo inicial previsto en el párrafo anterior.

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

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES.

2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.

De conformidad con la información suministrada por el Cedente, la Sociedad Gestora confirma que los flujos de principal, de intereses y de cualesquiera otras cantidades generadas por los Activos permiten, conforme a sus características contractuales, hacer frente a los pagos debidos y pagaderos a los Bonos.

No obstante, para cubrir posibles incumplimientos de pago por parte de los Deudores, se han previsto una serie de operaciones de mejora crediticia que mitigan el riesgo de impago, tanto de principal como de interés de los Bonos y que se encuentran descritas en el apartado 3.4.2 del presente Módulo Adicional. En situaciones excepcionales dichas operaciones de mejora podrían ser insuficientes.

No todos los Bonos tienen el mismo riesgo de impago, lo cual se refleja en las distintas calificaciones crediticias asignadas a las distintas series de Bonos y que se detallan en el apartado 7.5 de la Nota de Valores.

Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo o cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir, la Sociedad Gestora podrá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la consecuente Amortización Anticipada de la emisión de los Bonos en los términos que prevé el apartado 4.4.3. del Documento de Registro.

2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos.

Los derechos de crédito a agrupar en el activo del Fondo derivan de préstamos que servirán para respaldar la presente emisión de Bonos.

Los préstamos han sido concedidos por Santander a pequeñas y medianas empresas (PYMES) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y

rehabilitación de los mismos. A su vez, y atendiendo al tipo de garantía, se agrupan en dos tipos: préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") y préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos No Hipotecarios"** y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los **"Préstamos"**).

Las características principales de los Préstamos agrupados en la Cartera Preliminar se describen más adelante, en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional

Los derechos de crédito derivados de los Préstamos serán referidos como los "**Activos**", y serán objeto de cesión al Fondo.

La cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios tendrá lugar mediante la emisión de Certificados de Transmisión Hipoteca mientras que la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se realizará directamente en la Escritura de Constitución.

2.2.1 Jurisdicción legal por la que se rige el grupo de Activos.

Los Activos se rigen por la ley española.

2.2.2 Descripción de las características generales de los deudores y del entorno económico, así como datos estadísticos globales referidos a los activos que van a ser titulizados.

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por préstamos concedidos por Santander a pequeñas y medianas empresas (PYMES) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, todos denominados en euros.

Informe de Auditoría de Atributos

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, la cartera preliminar de Préstamos de la que derivan los derechos de crédito ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por Deloitte (el "**Informe de Auditoría de Atributos**"). Dicha auditoría versará sobre la verificación de los atributos siguientes:

- Naturaleza del deudor cedido
- Identificación del deudor cedido
- Transmisión de los activos
- Acreditación de microempresas y pequeñas y medianas empresas
- Fecha de formalización del préstamo
- Fecha de vencimiento delréstamo
- Importe inicial del préstamo
- Saldo actual/dispuesto del préstamo
- Tipo de interés o índice de referencia
- Diferencial del tipo de interés
- Tipo de interés aplicado
- Retrasos en el pago
- Finalidad del préstamo
- Titularidad

- Formalización del préstamo
- Periodicidad de los pagos
- Situación Concursal
- Política de concesión de riesgos
- Préstamos a promotores o leasing

Adicionalmente, para los Préstamos Hipotecarios:

- Garantía real
- Clasificación de la garantía hipotecaria
- Formalización de la garantía hipotecaria
- Inscripción de la garantía hipotecaria
- Dirección de la propiedad hipotecada y/o finca registral
- Tasación
- Valor de tasación
- Relación "Saldo Actual del Préstamo/Valor de Tasación"

La Cartera Preliminar de la que se extraerán los Activos está compuesta por 43.897 Préstamos cuyo principal pendiente de vencer, a 4 de junio de 2012, ascendía a un importe de MIL NOVECIENTOS CINCO MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL TRECE CON VEINTITRES EUROS (1.905.564.013,23-€).

Los siguientes cuadros estratificados muestran la distribución de los Activos según diversos criterios**:**

a) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de garantía y al tipo de activo.

En cuanto a la composición de la Cartera Preliminar, cabe destacar lo siguiente:

Fecha de cartera 04.06.2012 **Tipo de activo**				
	Derechos Crédito		**Principal Pendiente**	
Tipo de activo	**número**	**%**	**euros**	**%**
Préstamos con garantía hipotecaria	401	0,91	224.444.577,45	11,78
Préstamos sin garantía hipotecaria	43.496	99,09	1.681.119.435,78	88,22
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

El 11,78% del saldo vivo de la Cartera Preliminar tiene garantía hipotecaria, siendo su L.T.V. medio ponderado del 85,86%, y un 88,22% del total de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos no Hipotecarios sin garantía específica.

Fecha de cartera 04.06.2012 Tipo de garantía				
	Derechos Crédito		Principal Pendiente	
Tipo de garantía	número	%	euros	%
Préstamos Hipotecarios con garantía hipotecaria inmobiliaria	401	0,91	224.444.577,45	11,78
Préstamos No Hipotecarios sin garantía específica	40.287	91,78	1.323.736.421,42	69,47
Préstamos No Hipotecarios con garantía personal (aval) y en su caso, garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	3.209	7,31	357.383.014,36	18,75
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

Todos los Préstamos No Hipotecarios están garantizados con el patrimonio del Deudor, aunque a efectos de la clasificación de la garantía se consideran como “sin garantía específica”.

Adicionalmente, algunos Préstamos No Hipotecarios están garantizados con garantía personal, incluidos avales, esto es, están garantizados con los bienes de terceras personas distintas del Deudor (avalistas) y en los supuestos en los que existe otra garantía real distinta de la hipoteca porque la garantía personal anteriormente citada resulta insuficiente, la misma incluye, entre otros, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes (siempre que dicha inscripción fuese preceptiva).

No se pueden garantizar las proporciones definitivas de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios que resultarán finalmente cedidos al Fondo.

b) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de Deudor.

Atendiendo al tipo de Deudor, la distribución de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar es la siguiente:

Fecha de cartera 04.06.2012 Tipo de Deudor				
	Derechos Crédito		Principal Pendiente	
Tipo de Deudor	número	%	euros	%
Autónomo	33.684	76,73	685.253.261	35,96
Mediana Empresa	835	1,90	187.333.422	9,83
Microempresas	7.696	17,53	789.019.231	41,41
Pequeñas Empresas	1.682	3,83	243.958.099	12,80
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

Los Préstamos han sido clasificados de acuerdo a la definición de autónomos, microempresas, pequeñas y medianas empresas tal y como recoge la definición de la Comisión Europea en su Recomendación de 6 de mayo de 2003 relativa al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general anual.

c) Diez mayores deudores

El siguiente cuadro muestra los diez mayores deudores agrupados por "grupo económico" (según este concepto se define en la Política de Concesión de Préstamos prevista en el apartado 2.2.7.1 del presente Módulo Adicional).

Fecha de cartera 04.06.2012 Diez mayores deudores				
Deudor	**Principal Pendiente euros**	**%**	**fecha amortización**	**Derechos Crédito**
1	15.020.000,00	0,79	18 11 2016	4
2	10.800.000,00	0,57	06 11 2015	2
3	7.892.000,00	0,41	15 09 2014	3
4	7.236.869,22	0,38	10 03 2016	3
5	7.180.000,00	0,38	17 12 2016	4
6	6.605.833,53	0,35	18 01 2022	2
7	6.258.000,00	0,33	30 12 2014	5
8	5.942.997,00	0,31	09 02 2017	2
9	5.560.658,42	0,29	22 02 2023	1
10	5.500.000,00	0,29	23 01 2021	1
resto de 39.960 deudores	1.827.567.655,06	95,91		
Total	**1.905.564.013,23**			

El mayor grupo económico no supera el 0.80% del Principal Pendiente de la Cartera Preeliminar.

d) Distribución de los Préstamos por su finalidad

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar por su finalidad:

Fecha de cartera 04.06.2012 Finalidad				
Finalidad	**Derechos Crédito número**	**%**	**Prinicpal Pendiente euros**	**%**
ADQUISICION DE INMUEBLES	373	0,85	69.144.538,87	3,63
ADQUISICION FINCAS RUSTICAS, URBANAS, TERRENOS Y SOLARES	468	1,07	66.225.269,01	3,48
ADQUISICION MAQUINARIA Y UTILLAJES	3.106	7,08	125.510.050,63	6,59
CONSTRUCCION DE INMUEBLES	115	0,26	42.343.587,17	2,22
FINANCIACION DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES	25.349	57,75	1.107.598.067,05	58,12
FINANCIACION DE CIRCULANTE	2.644	6,02	80.812.657,98	4,24
MEJORA DE INSTALACIONES	5.716	13,02	206.474.365,67	10,84
REFINANCIACION	6.126	13,96	207.455.476,85	10,89
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

e) Valores máximo, mínimo y medio de los principales pendientes de los Préstamos.

El siguiente cuadro muestra la distribución por principal pendiente de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar.

Fecha de cartera 04.06.2012 Principal Pendiente						
Rango de Ppal Pendiente			**Derechos Crédito**		**Principal Pendiente**	
			número	**%**	**euros**	**%**
0	-	50.000	38.486	87,67	525.562.831,56	27,58
50.000	-	100.000	2.603	5,93	178.259.492,78	9,35
100.000	-	150.000	852	1,94	101.514.329,83	5,33
150.000	-	200.000	449	1,02	76.454.944,45	4,01
200.000	-	250.000	281	0,64	61.565.486,42	3,23
250.000	-	300.000	201	0,46	54.274.884,69	2,85
300.000	-	350.000	194	0,44	61.521.249,27	3,23
350.000	-	400.000	98	0,22	36.296.089,26	1,90
400.000	-	450.000	87	0,20	36.381.021,27	1,91
450.000	-	500.000	59	0,13	27.708.544,10	1,45
500.000	-	550.000	92	0,21	47.197.821,88	2,48
550.000	-	600.000	44	0,10	25.139.563,32	1,32
600.000	-	650.000	45	0,10	27.509.042,07	1,44
650.000	-	700.000	29	0,07	19.399.299,18	1,02
700.000	-	750.000	22	0,05	15.796.322,71	0,83
750.000	-	800.000	20	0,05	15.217.305,58	0,80
800.000	-	850.000	24	0,05	19.608.056,91	1,03
850.000	-	900.000	6	0,01	5.192.166,67	0,27
900.000	-	950.000	26	0,06	23.724.740,60	1,25
950.000	-	1.000.000	19	0,04	18.542.914,19	0,97
1.000.000	-	1.050.000	52	0,12	52.300.325,67	2,74
mayor de		1.050.000	208	0,47	476.397.580,82	25,00
Total			**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**
Promedio:					**43.409,89**	
Mínimo:					**50,00**	
Máximo:					**6.900.000,00**	

f) Tipo de interés efectivo aplicable o carga financiera en la actualidad: tipos máximo, mínimo y medio de los Préstamos.

El tipo de interés medio ponderado global de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar es de 4,82%. El siguiente cuadro muestra la distribución según los índices de referencia de los mismos.

Fecha de cartera 04.06.2012 Índice de referencia						
Indice de referencia	Derechos Crédito		Principal Pendiente		Interés medio pond	Margen medio pond
	número	%	euros	%		
Tipo fijo	28.141	64,11	549.331.310,38	28,83	6,70	0,00
Tipo variable						
EURIBOR 12M	9.608	21,89	868.741.431,74	45,59	3,90	1,95
EURIBOR 1M	858	1,95	16.056.841,18	0,84	3,44	1,86
EURIBOR 3M	589	1,34	146.091.605,97	7,67	2,22	1,26
EURIBOR 6M	2.108	4,80	187.048.214,13	9,82	5,05	1,45
ICO PYMES	2.488	5,67	133.855.081,86	7,02	5,91	1,92
INST CATALAN FINANZAS	103	0,23	4.307.464,95	0,23	1,56	0,40
MHTE	2	0,00	132.063,02	0,01	5,23	1,57
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**	**4,82**	**1,28**
Promedio:					**6,25**	**0,70**
Mínimo:					**0,00**	**0,00**
Máximo:					**30,00**	**15,00**

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos en función del tipo de interés nominal actual.

Fecha de cartera 04.06.2012 Tipo de interés nominal						
Rango Interés	Derechos Crédito		Principal Pendiente		Interés medio pond	Margen medio pond
	número	%	euros	%		
0,00 - 1,00	46	0,10	6.941.569,88	0,36	0,77	0,12
1,00 - 2,00	1.450	3,30	157.107.589,49	8,24	1,67	0,78
2,00 - 3,00	3.772	8,59	414.139.516,07	21,73	2,47	0,93
3,00 - 4,00	3.450	7,86	213.181.215,01	11,19	3,45	1,51
4,00 - 5,00	5.186	11,81	170.365.983,07	8,94	4,50	1,50
5,00 - 6,00	7.545	17,19	333.409.720,05	17,50	5,54	1,67
6,00 - 7,00	10.661	24,29	375.523.120,53	19,71	6,45	1,06
7,00 - 8,00	3.026	6,89	78.724.250,96	4,13	7,40	2,72
8,00 - 9,00	4.048	9,22	96.203.817,34	5,05	8,46	0,68
9,00 - 10,00	1.288	2,93	17.887.615,33	0,94	9,22	1,07
10,00 - 11,00	524	1,19	7.307.027,31	0,38	10,28	2,56
11,00 - 12,00	349	0,80	7.876.669,86	0,41	11,54	6,61
12,00 - 13,00	298	0,68	4.602.242,72	0,24	12,17	4,61
13,00 - 14,00	176	0,40	2.075.300,47	0,11	13,18	0,79
14,00 - 15,00	179	0,41	1.574.873,25	0,08	14,21	0,44
mayor que 15,00	1.899	4,33	18.643.501,89	0,98	15,69	0,21
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**	**4,82**	**1,28**
Promedio:					**6,25**	**0,70**
Mínimo:					**0,00**	**0,00**
Máximo:					**30,00**	**15,00**

Los Préstamos devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.

g) Año de formalización de los Préstamos

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar según el año de formalización de los mismos.

Fecha de cartera 04.06.2012 Fecha de Formalización						
	Derechos Crédito		Principal Pendiente		Fecha Orig ponderada	
Año de originación	número	%	euros	%	Fecha	Meses
Anterior a 2000	11	0,03	1.234.367	0,06	19-03-99	160,85
2001	15	0,03	3.136.399	0,16	13-06-01	133,62
2002	10	0,02	4.717.018	0,25	09-05-02	122,60
2003	18	0,04	4.781.372	0,25	09-07-03	108,41
2004	37	0,08	9.094.238	0,48	07-09-04	94,21
2005	40	0,09	13.626.787	0,72	27-08-05	82,42
2006	93	0,21	24.288.012	1,27	05-10-06	68,96
2007	2.093	4,77	260.721.857	13,68	01-09-07	57,90
2008	5.312	12,10	353.151.855	18,53	13-07-08	47,39
2009	5.400	12,30	186.703.582	9,80	06-07-09	35,44
2010	7.523	17,14	169.201.261	8,88	21-07-10	22,77
2011	18.136	41,31	550.200.284	28,87	07-09-11	9,01
2012	5.209	11,87	324.706.981	17,04	05-02-12	3,99
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**		
Media ponderada:					**06-02-10**	**28,30**
Promedio:					**05-08-10**	**22,29**
Máximo:					**29-02-12**	**3,20**
Mínimo:					**15-05-97**	**183,30**

(*) Vida media (meses y fechas) están ponderadas por el Principal Pendiente

La antigüedad media ponderada de los Préstamos es de 28,30 meses, equivalente a 2,36 años.

h) Fecha de vencimiento final.

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

Fecha de cartera 04.06.2012 Fecha de amortización						
	Derechos Crédito		Principal Pendiente		Fecha amort ponderada	
Año de amortización	número	%	euros	%	Fecha	Meses
2012	3.336	7,60	174.109.342,09	9,14	29 10 2012	4,92
2013	7.521	17,13	189.857.956,05	9,96	23 06 2013	12,83
2014	8.841	20,14	246.344.101,13	12,93	13 08 2014	26,68
2015	6.179	14,08	260.138.004,12	13,65	15 06 2015	36,89
2016	11.515	26,23	377.736.739,06	19,82	14 08 2016	51,08
2017	3.691	8,41	185.799.107,82	9,75	28 03 2017	58,63
2018	1.402	3,19	114.913.294,53	6,03	28 08 2018	75,88
2019	689	1,57	124.833.115,08	6,55	24 04 2019	83,85
2020	166	0,38	28.318.062,04	1,49	25 05 2020	97,08
2021	172	0,39	30.562.981,99	1,60	26 07 2021	111,32
2022	104	0,24	34.981.045,71	1,84	20 04 2022	120,26
2023	66	0,15	30.121.279,07	1,58	16 07 2023	135,31
2024	27	0,06	17.960.171,30	0,94	01 05 2024	145,00
mayor que 2024	188	0,43	89.888.813,24	4,72	14 12 2030	63,36
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**		
Media ponderada:					**15-05-16**	**48,05**
Promedio:					**12-06-15**	**36,80**
Máximo:					**01-08-12**	**353,40**
Mínimo:					**14-06-41**	**1,93**

(*) Fecha de vencimiento (meses y fechas) están ponderadas por el Principal Pendiente.

El vencimiento medio ponderado de los Préstamos es de 48,05 meses, equivalentes a 4,00 años.

i) Distribución por actividades económicas (Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)) de los Préstamos de los que se extraerán los Activos cedidos por Santander.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por actividades económicas (CNAE).

Fecha de cartera 04.06.2012 CNAE del deudor				
CNAE	**Derechos Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
Sin CNAE (autónomos)	8.043	18,32	134.962.206,44	7,08
Actividades administrativas y servicios auxliares	713	1,62	28.310.762,43	1,49
Actividades artísticas, recreativas y de entrenimiento	528	1,20	18.767.712,58	0,98
Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico	33	0,08	258.342,84	0,01
Actividades financieras y de seguros	331	0,75	37.626.705,57	1,97
Actividades inmobiliarias	679	1,55	193.953.035,68	10,18
Actividades profesionales, científicas y técnicas	2.468	5,62	101.130.968,41	5,31
Actividades sanitarias y de servicios sociales	1.070	2,44	38.116.041,47	2,00
Agricultura, ganadería, silvicultura y pesca	2.863	6,52	151.239.860,83	7,94
Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas	9.948	22,66	328.652.747,26	17,25
Construcción	2.733	6,23	229.742.900,52	12,06
Educación	425	0,97	10.418.035,10	0,55
Hostelería	4.469	10,18	152.624.305,56	8,01
Industria manufacturera	3.715	8,46	255.096.342,04	13,39
Industrias extractivas	84	0,19	12.734.564,73	0,67
Información y comunicaciones	539	1,23	18.843.994,99	0,99
Otros servicios	1.924	4,38	50.452.936,88	2,65
Suministro de agua, actividades de saneamiento, gestión de residuos y descontaminación	85	0,19	9.278.108,56	0,49
Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado	149	0,34	28.154.508,17	1,48
Transporte y almacenamiento	3.098	7,06	105.199.933,17	5,52
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

De los Préstamos seleccionados a 4 de junio de 2012 para la cesión de los Activos al Fondo en su constitución, los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías:

- "*Comercio al por mayor y al por menor; reparación de vehículos de motor y motocicletas"*, con un principal pendiente de 328.652.747,26 euros, que supone un 17,25% del total de la Cartera Preliminar. Dentro de este apartado las actividades más relevantes son "*Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados*", "*Comercio al por menor de prendas de vestir en establecimientos especializados*" y "*Venta de automóviles y vehículos de motor ligeros*"con un 0.90%, 0,84% y 0,82% respectivamente del total de la cartera preliminar.
- "*Industria manufacturera"*, con un principal pendiente de 255.096.342,04 euros, que supone un 13,39% del total de la Cartera Preliminar.

Los préstamos del cuadro de arriba sin CNAE corresponden a personas físicas que tienen una actividad económica pero carecen de código CNAE. En la cartera descrita en este folleto a 4 de junio de 2012 hay deudores personas físicas que ejercen una actividad económica que sí tienen código CNAE.

j) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra la distribución geográfica de la Cartera Preliminar en España (diferenciando por Comunidades Autónomas donde se halla el domicilio social de los Deudores) o resto del mundo.

Fecha de cartera 04.06.2012 Comunidad Autónoma del deudor				
España (CC.AA.)	**Derechos Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
Andalucia	7.120	16,22	308.405.049,29	16,18
Aragon	1.879	4,28	70.168.202,29	3,68
Asturias	761	1,73	20.517.513,06	1,08
Baleares	991	2,26	33.553.997,89	1,76
Canarias	2.999	6,83	129.023.420,52	6,77
Cantabria	1.270	2,89	45.360.812,90	2,38
Castilla-La mancha	1.857	4,23	68.259.091,12	3,58
Castilla-Leon	3.211	7,31	116.956.093,26	6,14
Cataluña	6.668	15,19	259.311.491,22	13,61
Ceuta	40	0,09	1.661.846,79	0,09
Extremadura	865	1,97	28.599.181,19	1,50
Galicia	2.558	5,83	80.137.657,74	4,21
La Rioja	402	0,92	31.066.675,89	1,63
Madrid	5.765	13,13	286.499.358,34	15,03
Melilla	66	0,15	1.488.076,33	0,08
Murcia	1.067	2,43	71.978.423,86	3,78
Navarra	489	1,11	37.025.432,31	1,94
Pais Vasco	1.796	4,09	108.026.887,00	5,67
Valencia	4.034	9,19	160.285.182,58	8,41
Resto del mundo	59	0,13	47.239.619,65	2,48
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

k) Morosidad de la Cartera Preliminar.

Ninguno de los Activos que serán cedidos al Fondo presentará pagos pendientes en la respectiva fecha de cesión.

Fecha de cartera 04.06.2012 Días en morosidad				
Días en morosidad	**Derechos Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
Al corriente de pago	39.545	90,09	1.734.440.001,48	91,02
0 - 15	1.947	4,44	62.293.379,35	3,27
15 - 30	737	1,68	29.894.933,46	1,57
30 - 45	669	1,52	26.712.073,55	1,40
45 - 60	358	0,82	16.024.168,98	0,84
60 - 75	416	0,95	26.210.887,22	1,38
75 - 90	225	0,51	9.988.569,19	0,52
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

l) Periodicidad en los pagos

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de los principale s y/o intereses (sólo intereses en el caso de Préstamos con amortización a vencimiento):

Fecha de cartera 04.06.2012 Periodicidad del pago de intereses				
Periodicidad	**Derechos de Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
ANUAL	358	0,82	62.842.242,12	3,30
MENSUAL	40.869	93,10	1.338.478.819,05	70,24
SEMESTRAL	1.409	3,21	136.144.150,18	7,14
TRIMESTRAL	1.261	2,87	368.098.801,88	19,32
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

Un 7,14% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus intereses y/o principal; un 3,30% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad en el pago de sus principales e intereses igual al año, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto, un 10,44% del principal pendiente de los Préstamos la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

El siguiente cuadro muestra el año de vencimiento de los Préstamos con amortización a vencimiento:

Fecha de cartera 04.06.2012 Vencimiento según sistema de amortización de los Préstamos				
fecha de vencimiento Sistema de amortización	**Derechos de Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
A vencimiento				
2012	878	44,21	140.532.261,31	49,75
2013	768	38,67	59.702.300,01	21,14
2014	148	7,45	43.476.247,66	15,39
2015	123	6,19	13.190.432,69	4,67
2016	27	1,36	9.344.532,33	3,31
2017	12	0,60	1.074.711,45	0,38
2018	3	0,15	406.000,00	0,14
2019	23	1,16	13.719.121,43	4,86
2020	1	0,05	300.000,00	0,11
2022	1	0,05	29.849,17	0,01
2024	1	0,05	218.461,54	0,08
2033	1	0,05	476.881,00	0,17
Total	**1.986**	**100,00**	**282.470.798,59**	**100,00**

El siguiente cuadro muestra la periodicidad en el pago de los intereses de los Préstamos a vencimiento:

Fecha de cartera 04.06.2012 Periodicidad del pago de intereses de préstamos a vencimiento				
Periodicidad	**Derechos de Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
ANUAL	26	1,31	19.356.470,00	6,85
MENSUAL	1.586	79,86	66.175.557,18	23,43
SEMESTRAL	6	0,30	3.857.966,70	1,37
TRIMESTRAL	368	18,53	193.080.804,71	68,35
Total	**1.986**	**100,00**	**282.470.798,59**	**100,00**

m) Carencia

El siguiente cuadro muestra los Préstamos de la Cartera Preliminar, en los que exista un plazo de carencia vigente en cuanto al reembolso de principal. Los Préstamos con un periodo de carencia son aquéllos en que no hay pagos de principal durante un período y, una vez finalizado éste, el principal se amortiza periódicamente. Contractualmente los Deudores no tienen posibilidad de exigir un periodo de carencia adicional al inicial.

El siguiente cuadro recoge el año de finalización de la carencia excluyendo los que amortizan a vencimiento:

Fecha de cartera 04.06.2012 Fecha de carencia de los Préstamos						
	Préstamos		**Principal Pendiente**		**Fecha carencia pond.**	
Fecha de carencia	**número**	**%**	**euros**	**%**	**Fecha**	**Meses**
2012	703	51,02	69.656.105,06	29,16	19 10 2012	4,59
2013	636	46,15	125.745.435,83	52,63	24 05 2013	11,82
2014	38	2,76	36.613.408,59	15,32	06 05 2014	23,39
2015	1	0,07	6.900.000,00	2,89	06 10 2015	40,63
Total	**1.378**	**100,00**	**238.914.949,48**	**100,00**		
Media ponderada:					**08-06-13**	**12,32**
Promedio:					**13-01-13**	**7,46**
Máximo:					**06-10-15**	**40,63**
Mínimo:					**05-06-12**	**0,03**

(*) Carencia (meses y fechas) están ponderadas por el Principal Pendiente.

n) Sistema de amortización

El 86,91% del Principal Pendiente de la Cartera Preeliminar siguen una sistema de amortización francés tal y como recoge el siguiente cuadro.

Fecha de cartera 04.06.2012 Sistema de amortización de los Préstamos				
Sistema de amortización	**Derechos de Crédito**		**Principal Pendiente**	
	número	**%**	**euros**	**%**
A vencimiento	1.986	4,52	282.470.798,59	14,82
Francés	41.911	95,48	1.623.093.214,64	85,18
Total	**43.897**	**100,00**	**1.905.564.013,23**	**100,00**

o) Valor de Tasación

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos con garantía inmobiliaria en sus distintos intervalos.

Fecha de cartera 04.06.2012 Principal Pendiente sobre Valor de Tasación (LTV)						
LTV	**Préstamos**		**Principal Pendiente**		**LTV medio**
	número	**%**	**euros**	**%**	**pond**
0,00 - 10,00	24	5,99	2.036.622,39	0,91	7,72
10,00 - 20,00	11	2,74	1.382.816,78	0,62	17,02
20,00 - 30,00	5	1,25	1.988.004,90	0,89	21,86
30,00 - 40,00	5	1,25	1.814.790,50	0,81	31,70
40,00 - 50,00	8	2,00	6.083.911,98	2,71	47,23
50,00 - 60,00	3	0,75	3.376.270,24	1,50	57,76
60,00 - 70,00	33	8,23	12.910.909,96	5,75	67,38
70,00 - 80,00	161	40,15	66.720.101,82	29,73	73,61
80,00 - 90,00	63	15,71	57.764.823,28	25,74	85,86
90,00 - 100,00	31	7,73	22.438.149,41	10,00	93,77
mayor que 100,00	57	14,21	47.928.176,19	21,35	121,08
Total	**401**	**100,00**	**224.444.577,45**	**100,00**	**85,86**
Promedio:					**75,62**
Mínimo:					**0,00**
Máximo:					**147,18**

El 57,09% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tiene un ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles (“L.T.V.”) superior al 80%, siendo el L.T.V. medio de los préstamos un 85,86%.

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los Activos objeto de titulización a través de su cesión al Fondo son derechos de crédito derivados de Préstamos concedidos por Santander.

Los Préstamos concedidos por Santander a pequeñas y medianas empresas (PYMES) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 se clasifican, en virtud de la

garantía, en (i) Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (garantizados con hipoteca inmobiliaria) y (ii) Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios (sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria).

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se rige por la legislación común española vigente, esto es, los artículos 1.526 y siguientes del Código Civil.

Por lo que se refiere a la cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la legislación común española es la ley naturalmente aplicable a la cesión, realizada mediante la emisión por Santander de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) para su íntegra suscripción por el Fondo, de conformidad con la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994; según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, a Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. La emisión, representación, transmisibilidad y registro de los CTH es objeto de exposición detallada en el apartado 3.3.1.b) del presente Módulo Adicional.

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

Cada uno de los Préstamos seleccionados tiene una fecha de vencimiento, sin perjuicio de las cuotas de amortización parciales periódicas, conforme a las condiciones particulares de cada uno de ellos.

En cualquier momento de la vida de los Préstamos, los Deudores pueden reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del capital pendiente de amortización, cesando el devengo de intereses de la parte cancelada anticipadamente desde la fecha en que se produzca el reembolso.

Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento anterior al 15 de julio de 2041 (la "**Fecha de Vencimiento Final del Fondo**").

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Activos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL QUINIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (1.570.000.000 €).

2.2.6 Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación o nivel de sobrecolateralización.

No hay sobrecolateralización en el Fondo.

2.2.7 Descripción de los procedimientos establecidos por Santander para la concesión de préstamos y créditos en el segmento de empresas ("Política de concesión de préstamos") y procedimiento de reclamaciones y recuperaciones.

2.2.7.1 Política de concesión de préstamos.

Descripción de los procedimientos establecidos por Santander para la concesión de Préstamos en el segmento de empresas ("**Política de Concesión**").

1- Política de concesión.

La actual política de riesgos seguida por Santander para la formalización y concesión de Préstamos en el segmento de las empresas es la descrita a continuación:

a) INTRODUCCIÓN: MODELO DE RIESGOS EN SANTANDER.

El modelo de Riesgos se basa en los siguientes principios:

a.1 Segmentación: Cada tipo de riesgo requiere ser tratado de modo diferente, de acuerdo con sus características (metodología de análisis, facultades, sistemas y procedimientos distintos). Para lograrlo se segmentan los clientes en dos grupos:

- Empresas, incluyendo Microempresas, con riesgos de grupo igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €). Ver criterios de carterización.
- Resto de clientes: Compuesto fundamentalmente por empresas con riesgos de grupo inferiores a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €).

a.2 Integralidad: El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el ARBCE o Área de Riesgo Banca Comercial España. De esta forma, las dos primeras fases del ciclo (admisión y seguimiento) se gestionan desde Riesgos y la tercera (cobro/recuperación) desde Recuperaciones.

a.3 Autonomía: La función de Riesgos es autónoma de la Red Comercial, a la cual da su apoyo y servicio, colaborando al cumplimiento de sus objetivos.

b) CRITERIOS DE CARTERIZACIÓN.

Para dar un tratamiento individualizado a los riesgos de clientes que por sus características e importe así se estime conveniente se fija un punto de corte a partir del cual la función de análisis y seguimiento del mismo se realiza por analistas "especializados". Esto tiene las siguientes consecuencias:

b.1 Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).

b.2 Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.

b.3 Los criterios para carterizar estos clientes son:

- Que el grupo económico-financiero (considerado como unidad de riesgos) tenga operaciones de activo con Santander por límites o dispuestos - el mayor de los dos- por importe igual o superior a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €) (punto de corte de carterización).
- Que el grupo económico-financiero sea susceptible de, en una relación normal con Santander, superar la cifra indicada anteriormente como punto de corte.

c) PROCEDIMIENTO DE CARTERIZACIÓN. RIESGO PARA LAS EMPRESAS CARTERIZADAS.

c.1. Fases del riesgo.

En la vida del riesgo crediticio Santander diferencia tres etapas: La admisión, el seguimiento y el cobro/recuperación:

1. La admisión: Corresponde a la fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analizan todos los factores de riesgos en que puede incurrir Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a instancia superior de decisión para la sanción correspondiente de ese riesgo.

2. El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la Unidad de Recuperaciones. Durante esta fase la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Santander.

3. El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación y no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la Unidad de Recuperaciones cuya finalidad, como su propio nombre indica, es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.

c.2. Admisión.

Como se ha comentado anteriormente, el peso de esta fase recae en el analista de empresas en colaboración con el gestor comercial del cliente. Se trata de hacer un análisis individualizado del cliente/grupo para tomar una decisión sobre la operación propuesta que minimice los riesgos a asumir por Santander. Para desarrollar esta función adecuadamente el analista se apoya en distintas tareas y/o sistemas de los que destacamos:

1. Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Una o dos veces al año el analista debe visitar al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtención de información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda, planes de inversión futuros, etc.

   En éste sentido es conveniente distinguir en la documentación requerida por el Banco al cliente/grupo para el estudio del riesgo de la operación, si se refiere a un préstamo hipotecario o a un préstamo no hipotecario.

   En relación a los Préstamos Hipotecarios se solicita la siguiente documentación:

- La garantía hipotecaria sobre el bien, no superando el 60% del crédito del menor de los dos valores, compra o tasación (este porcentaje pudiera variar al alza o a la baja en función al tipo de bien objeto de hipoteca y la calidad crediticia del cliente).
- Balance de los tres últimos ejercicios fiscales y provisional del ejercicio en curso.
- Declaración del CIRBE (Central de Información de Riesgos de Banco de España).
- Se solicitan anotaciones en el RAI (Registro de Anotaciones Impagadas).
- Declaración de los bienes de los avalistas.
- Se requieren previsiones (carga financiera, ingresos/gastos), de los próximos ejercicios fiscales al cliente/grupo en virtud de los años de duración del préstamo hasta su fecha de vencimiento.

Respecto a los Préstamos no Hipotecarios, se requiere al cliente toda la documentación anteriormente detallada, salvo la garantía hipotecaria sobre el bien con los parámetros expuestos.

En relación al Crédito a sola firma se solicita:

- Balances de los últimos 3 ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso.
- Declaración de bienes del cliente (en caso de tratarse de particulares), incluyendo verificaciones registrales caso de que éstas no estén actualizadas.
- Declaración de CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).
- Previsión sobre la actividad futura del cliente, que permita anticipar la utilización esperada de la operación.

Respecto al Crédito con garantía personal de terceros. A la documentación necesaria para los créditos a su sola firma, se deberá recabar la siguiente sobre cada uno de los avalistas:

- Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas.
- Datos económicos actualizados (Balances de los últimos ejercicios cerrados provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración IRPF

e Impuesto Patrimonio para personas físicas).

- Declaración CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno cómo externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).

En cuanto a los Créditos con otras garantías reales (no hipotecarias). A la documentación necesaria para los créditos a su sola firma se deberá recabar la siguiente sobre cada uno bienes que garantizan la operación:

- En el caso de aportar garantías dinerarias se deberá obtener un certificado de custodia y valoración, que si están depositadas en Santander no será necesario al poderse consultar por las aplicaciones informáticas.
- Para otras garantías reales (valores renta fija, renta variable, participaciones en fondos, etc) se obtendrá un certificado de custodia y una estimación de su valor de mercado.
- En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de asegurar el repago de la operación de crédito concedida.

En relación al límite máximo de endeudamiento permitido por Santander, se distingue, el endeudamiento de la propia firma y el endeudamiento con respecto al CIRBE:

- Endeudamiento de la propia firma: no se admite con respecto al importe del crédito aprobado, un adeudo superior al 60% de los fondos propios, así como asignar un capital superior al doble de los resultados de la explotación.
- Endeudamiento con respecto al CIRBE: con carácter general no tiene que ser superior al 25% de la deuda que presenta la empresa en la CIRBE.

2. Rating: Permite, a través de la valoración de seis (6) áreas, Las áreas son: 1) Producto, Demanda, Mercado, 2) Accionistas, Gerencia 3) Acceso al Crédito (valoración del acceso al crédito de la empresa en otras entidades financieras) 4) Rentabilidad, Beneficios 5) Generación de Recursos 6) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.

- Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9, su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental, o de forma anticipada si

Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.

- Rating de operación: Determina la pérdida que probablemente se producirá en una operación vigente o a conceder a un cliente con un rating determinado. En consecuencia, este rating depende de: el rating del cliente, el plazo de la operación, las garantías que concurran y el tipo/modalidad del producto/riesgo.
- Rating del riesgo: Nos indica la pérdida esperada del total del riesgo de un cliente. Existen también otros sistemas de rating específicos para los promotores inmobiliarios e instituciones públicas.

3. Facultades: Para la sanción del riesgo propuesto para un cliente/grupo existen distintos niveles de decisión, en función del importe, del plazo y de las garantías de la operación. El nivel superior es la Comisión Ejecutiva de Riesgos, quien aparte de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: 1) Comisión Delegada de Riesgos 2) Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito y 3) Comisiones de las Unidades Territoriales de Riesgos.

La Comisión Territorial de Riesgos es el máximo nivel de decisión a nivel territorial. A su vez puede delegar atribuciones de decisión a sus equipos de riesgos (analistas, director de UAE, etc.). Para aquellas operaciones que excedan los límites asignados a la Comisión Territorial de Riesgos ésta elevará la operación al Área de Riesgos de Crédito.

La Comisión de Riesgos del Área de Riesgos de Crédito decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por la Comisión Delegada de Riesgos, y ésta a la Comisión Ejecutiva de Riesgos.

Las instancias de sanción del riesgo de menor a mayor facultad de decisión son las siguientes:

- Analista
- Director de la UAE, Unidad de Análisis de Empresas.
- Comisión de Riesgos
- Comisión Territorial de Riesgos
- Comisión del Área de Riesgos de Crédito.
- Comisión Delegada de Riesgos.
- Comisión Ejecutiva de Riesgos

La Comisión Ejecutiva de Riesgos de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Santander, se constituye como la última instancia para la sanción del riego propuesto, se reúne una vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros serán colegiadas.

c.3. Seguimiento.

Al igual que la fase anterior (admisión), en ésta es fundamental la coordinación entre la gestión comercial y la gestión del riesgo, máxime cuando el buen fin de la operación depende en un elevado porcentaje de la evolución de la calidad crediticia del cliente durante la vida de la operación. Aquí también hay una serie de tareas y sistemas que permiten una óptima gestión de esta fase del riesgo.

1. Firmas en Vigilancia Especial (FEVE): Este sistema de gestión del riesgo permite reflejar y hacer un seguimiento de la calidad crediticia del cliente y sus operaciones. El análisis del cliente realizado, inicialmente entre el analista de admisión y el analista de seguimiento, nos permite su clasificación en situación normal o en vigilancia especial. Cuando a la firma se califica como de vigilancia especial debe indicarse la política a seguir con la misma y sus riesgos. En función de la gravedad de las alertas, existen distintos grados de calificación.

   Las alertas de la FEVE son las siguientes:

   - Mala situación del mercado/producto/sector.
   - Dificultades/cambios en grupo financiero/accionariado.
   - Endeudamiento elevado.
   - Descenso en las ventas
   - Perdidas en el ejercicio actual
   - Descenso de Márgenes
   - Fondo de Maniobra negativo.
   - Disminución de Solvencia.
   - No acceso al crédito
   - Información económica financiera no actualizada.
   - Rating suspendido
   - Instrumentación operación no correcta.
   - Alertas internas (impagados, irregulares)
   - Alertas externas (CIRBE, RAI, demandas)
   - Alta automática (salida de precontencioso y entrada en contencioso, Rating inferior a 5)

   La política a o criterio a seguir a partir de éste momento será una de las que se detallan a continuación dependiendo del grado de FEVE:

   - Situación FEVE: EXTINGUIR: Extinguir todo tipo de riesgo.
   - Situación FEVE: AFIANZAR: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
   - Situación FEVE: REDUCIR: Reducir riesgo de corto o largo plazo.

- Situación FEVE: SEGUIR: No incrementar riesgos, o atender con normalidad.

2. Rating: El sistema de valoración de empresas es el indicado anteriormente (único para todo Santander y para cualquier etapa del riesgo) pero aplicado ya no en la fase inicial del estudio del cliente y de su operación, sino durante la vida de ésta. Para esto se establece unos criterios de revisión del rating que son:

   •2 veces al año, en todos los casos.

   •4 veces al año, si el cliente está en FEVE (vigilancia especial).

   •Cuando surge una señal de alerta.

   •Cuando se aporta nueva información (por ejemplo, nuevas cuentas anuales).

   •Cuando se revisa el riesgo con un cliente/grupo o se estudia una operación nueva.

   Recordamos no obstante que existen también sistemas de rating específicos para las empresas cuya actividad es la promoción inmobiliaria y para las instituciones públicas.

3. Revisiones de riesgos: Además de las revisiones periódicas que se realizan entre el analista de admisión y el de seguimiento en las territoriales, se desarrollan revisiones a otros niveles superiores, según el importe de riesgo asumido con el cliente/grupo. Estos despachos se realizan entre Direcciones de Riesgos de las Unidades Territoriales - Área de Riesgos de Crédito o Comisión Delegada de Riesgos. En cualquiera de los casos siempre interviene el gestor comercial del cliente, participando de la decisión sobre la política en materia de riesgos a seguir con el cliente/grupo.

D) PROCEDIMIENTO PARA EL ANÁLISIS DE RIESGO PARA EMPRESAS NO CARTERIZADAS (ESTANDARIZADAS).

D1. Introducción:

Dentro de este apartado, se encuentran las “Empresas Estandarizadas”, entendiendo como tal al conjunto de operaciones de riesgo del conjunto de Banca Comercial España que corresponde a personas jurídicas no asignadas a un analista específico (“No carterizadas”).

El límite genérico establecido para tal diferenciación son 500.000 euros de Riesgo en el Banco.

D2. Solicitud de operación:

La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas puede iniciarse bien a solicitud del cliente a través de una solicitud de Riesgo en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas) o bien a instancias del Banco en las respectivas campañas de productos “Preconcedidos”.

En el primer caso, es la fuerza comercial del Banco la que genera la relación con las distintas empresas objetivo, iniciándose en ese caso la solicitud de operaciones de riesgo a través de la recogida de datos y su imputación en

los sistemas habilitados a tal efecto. Los datos deberán estar basados en todo caso en documentación original.

Se inicia en ese caso una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas Partenón o el Sistema de Propuestas de Prescriptores, en la que se recogerán los datos de la solicitud y los datos económicos de la firma solicitante, imputándolos en el "Sistema de Análisis de Empresas" (SAPE). La propuesta así elevada es analizada automatizadamente por la herramienta "StrategyWare", junto con los datos extraídos del resto de sistemas de información: Cuentas Personales, Ficheros Externos (RAI, ASNEF y EXPERIAN), Posición de Firma y Grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) y Ficheros de Salida de TRIAD.

La oficina es, en última instancia, quien tiene la facultad de resolver la operación, pudiendo denegar la misma en aquellos casos que así lo considere. Es decir, las operaciones recomendadas favorablemente por el sistema automático de decisión requerirán de la autorización comercial necesaria para su formalización.

"Strategyware" integra la gestión de las estrategias de decisión de riesgos en el segmento de personas físicas y empresas no carterizadas (pequeñas y medianas empresas, negocios y autónomos), permitiendo la utilización de diferentes modelos de scoring, así como la incorporación de las políticas y criterios de riesgo, aplicables de forma diferenciada según las características de las operaciones y los perfiles de los solicitantes. Cada estrategia es un árbol de decisión distinto compuesto por una combinación de modelos y reglas de decisión enfocado a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

"TRIAD" es una sistema de scoring de comportamiento que asigna en base a los datos de experiencia con la firma solicitante unos límites máximos para cada tipología de producto, y esa información se incorpora también al Sistema "Srategyware" (STW).

En función de la información extraída del Modelo de Decisión, la propuesta puede ser directamente autorizada automáticamente (en trámites de la sucursal), denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual. En el primer caso ya solo pasaría directamente a los trámites necesarios para la formalización y contabilización de la operación.

D3. Captura y resolución de la operación por el analista:

La tramitación de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia en la gran mayoría de los casos en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.

Para la tramitación, la oficina debe recabar toda la información económica de la firma e imputarla en el apartado correspondiente del "Sistema de Análisis de Empresas" (SAPE).

Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

1º) Solicitud firmada por el cliente.

2º) Documentación mínima:

Impuesto de sociedades: donde figura información sobre las cuentas anuales: Balance y Cuenta de Resultados. Los datos deben estar actualizados. En ocasiones estarán cargados los dos últimos balances fiscales disponibles de la sociedad de forma automática, tras acuerdo del Banco con Informa. Aparte de esto, la oficina podrá introducir balances estimados o provisionales.

3º) Aconsejable aportación de:

Últimos trimestres de IVA.

Modelo 347. Declaración anual de operaciones con terceras personas): es información únicamente informativa, que no supone desembolso. Clientes y proveedores > 3.005,06 €. Se incluyen también: subvenciones de Entidades públicas y privadas, operaciones de cobro por cuenta de los socios, anticipos de clientes y proveedores/acreedores. Nos aporta información importante sobre la concentración en algún cliente/proveedor.

4º) Datos mínimos a incluir en SAPE:

Fecha de constitución de la sociedad.

Domicilio.

Actividad desarrollada por la empresa.

Identificación de los socios.

Datos de la plantilla.

Identificación módulo de bienes y fecha de verificación registral.

D4. Evaluación de las Solicitudes: Sistema de SCORING:

La base del proceso de admisión de operaciones no gestionadas por analistas de riesgos es un sistema de decisión automático, denominado SCORING que analiza cada propuesta de operación para determinar la probabilidad de impago futura por parte del cliente. Las políticas de Santander fijan un nivel de impago máximo aceptable, y en base a ello el Scoring devuelve el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes de SCORING:

Operaciones No Viables: Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien las características de la operación no están permitidas por las Políticas de Admisión de Santander.

Operaciones Viables: Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la

operación está dentro de las políticas de Riesgos definidas por Santander.

Operaciones a Revisar: Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

Las operaciones elevadas a UDO Admisión son resueltas por los Analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

D.5. Formalización y desembolso préstamos:

Una vez autorizada la operación se indica en el sistema, para que la oficina capture las condiciones y proceda a formalizar el préstamo, para lo que coordinara la firma del documento contractual con el cliente y el fedatario, si lo hubiera, y una vez finalizado este trámite procederá a abonar el importe concedido al cliente en la cuenta que tenga aperturada en dicha oficina. En el caso de contar con garantía hipotecaria, en el mismo acto de la firma se anotara un asiento de presentación en el registro de la propiedad con el fin de garantizar que la hipoteca quedará debidamente inscrita.

2.- Política de reclamación y recobros

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

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

- Analizar y definir propuestas de acciones y productos encaminados a la reducción de la irregularidad y morosidad.

- Realizar y controlar el seguimiento global de las carteras y clientes en situación irregular y morosa.

- Identificar proyectos de actuación sobre productos o colectivos críticos. Realizando un seguimiento sobre los planes definidos.

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

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

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

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

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

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

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

La política de reclamaciones y recobros de Santander se fundamenta en un procedimiento denominado, “Circuito Recuperatorio”, y comienza con el

incumplimiento por el cliente de su obligación de pago de forma voluntaria, instrumentándose a través de las siguientes fases:

1.- FASE IRREGULAR (1 a 90 días):

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

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

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

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

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Gestores localizados en las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias de control y seguimiento de riesgos de clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): Los mismos analistas de admisión que tutelan firmas “carterizadas” (aquellas con más volumen de inversión) realizan el seguimiento de las mismas, ya que tienen un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

2.- MORA (90-150 días):

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

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

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

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

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Se trata de gestores de las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias del seguimiento del riesgo de los clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): El seguimiento de las firmas cauterizadas (aquellas con más volumen de inversión) está encomendado a los mismos analistas de admisión que tutelan estas firmas, para un mayor conocimiento del cliente. Además existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que

gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

3.- PRECONTENCIOSO Y CONTENCIOSO:

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

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

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

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

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

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

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

2) REFINANCIACION: Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes.

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:

1) Alta del Inmueble

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

-Titulo de propiedad.

-Tasación de contencioso.

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

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble.

2) Depuración Jurídica

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

3) Depuración Comercial

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

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

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

4) Valoración de activos

La fijación definitiva del precio se realiza en los correspondientes Comités con facultades suficientes (precio de mercado propuesto (a los efectos de determinar el precio de mercado se utilizan valoraciones de terceros como son los valores de referencia que dan las entidades comercializadoras, para lo cual tienen en cuenta inmuebles de parecidas características de la zona y, en determinadas ocasiones, cualquiera de los Comités puede solicitar tasaciones actualizadas y también valoraciones de herramientas estadísticas), vs valor contable del activo) que son: 1) *el Comité Junior* presidido por el Director de Inmuebles Adjudicados junto a todos los Delegados Comerciales del Banco y por encima de este, 2) el *Comité Senior* presidido por el Director de la Unidad de Activos Inmobiliarios, al que acude también el Director de Inmuebles Adjudicados para aprobar precios en los casos en los que no tenga facultades suficientes.

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

5) Comercialización

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

El cliente tiene varios canales de entrada:

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

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

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

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

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

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

6) Finalización de la venta

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

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

7) Baja del activo

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

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

4.- AMORTIZADOS:

Una vez amortizados los contratos de un cliente por antigüedad, su gestión no sufre variación alguna, y se continúan las gestiones judiciales y extrajudiciales correspondientes.

No obstante lo anterior y si en un expediente se consideran agotadas las posibilidades de cobro por vía judicial, se procede a su baja en la cartera del gestor o letrado y se entrega para su gestión a sociedades externas de recuperación.

Estas sociedades externas de recuperación, son firmas especializadas en éste segmento, con honorarios exclusivamente por comisión de éxito y que continuarán gestionando éstos expedientes hasta su prescripción legal. Durante este plazo las carteras rotan entre los distintos proveedores.

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

Santander, como titular de los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo y como entidad emisora de los CTH, declara y garantiza a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y con relación a la Fecha de Constitución del Fondo, lo siguiente:

(a) En relación con Santander:

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

(2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de Constitución del mismo y los Contratos.

(3) Que ni a la fecha del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado Santander en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra.

(4) Que tiene las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios 2009, 2010 y 2011 debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2009, 2010 y 2011 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente.

(b) En relación con los Préstamos y los Activos:

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

(2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la Escritura de Constitución en relación con los Préstamos y los Activos reflejarán 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 Préstamos han sido y están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.

(4) Que Santander, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos, ha seguido fielmente la política de concesión de riesgos vigente en cada momento y sustancialmente similar a la vigente en la actualidad que se encuentra recogida en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional. El 17,04% del Saldo de Principal Pendiente de los Préstamos se ha concedido durante el ejercicio 2012 y se ajusta a la actual política de concesión de riesgos de Santander. El resto de Préstamos ha seguido

políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la política actual.

(5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por el Cedente a pequeñas y medianas empresas (PYMES) no financieras que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

(6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados, (i) en el caso de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria y, (ii) en el caso de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios, con el patrimonio del Deudor (sin garantía específica), con garantía personal (avales) y/o, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria.

(7) Que los Préstamos devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.

(8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 14 de junio de 2041.

(9) Que los pagos de principal y/o intereses (en el caso de préstamos con amortización a vencimiento, solo pagos de intereses) de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o a vencimiento y que no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, en su caso, inicialmente.

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

(11) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.

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

(13) Que no existe impedimento alguno para la libre cesión de los Activos al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.

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

(15) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Préstamos se produce mediante domiciliación bancaria generada automáticamente y autorizada por el

correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.

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

(17) Que no se incluye financiación Promotor, no obstante si pueden existir préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta, sin subrogación posterior ni división horizontal.

(18) Que los Activos no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos que se encuentren en situación de impago.

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

(20) Que la Cartera Preeliminar no tiene Préstamos con impagos superiores a noventa días. No obstante, en el momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario y ningún Préstamo No Hipotecario tendrá impagos.

(21) 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, sin perjuicio de los derechos de los Deudores que fueran titulares de depósitos o cuentas a la vista con el Cedente.

(22) Que, en la Fecha de Constitución, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos.

(23) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (leasing).

(24) Que las garantías de los Préstamos son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas.

(25) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos.

(26) Que los Préstamos Hipotecarios están documentados en escritura pública y los Préstamos No Hipotecarios están documentados en póliza intervenida por fedatario público, conservando el Cedente, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza intervenida.

(27) Que los Préstamos están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el apartado 2.2.7 anterior.

(28) Que los Activos cedidos al Fondo han sido efectiva y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo.

(29) Que en el momento de la cesión de los Préstamos al Fondo, ninguno de los Deudores se encuentra incurso en situación de insolvencia o concurso de acreedores.

(c) En relación con los Préstamos Hipotecarios:

(1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.

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

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

(4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca distintos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para su cesión a este Fondo.

(5) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11 del Real Decreto 716/2009.

(6) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos o restringidos por el artículo 12.1 a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009.

(7) 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.

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

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

(10) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles (y que, en el caso de incluir edificaciones, éstas se encuentran construidas y terminadas) ubicados en España, que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo el Cedente

declara que, según su leal saber y entender, a la fecha de constitución de las hipotecas no tenía conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer

(11) Que la garantía de los Préstamos Hipotecarios está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior, aunque Santander dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de las mismas está pendiente.

(12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.

(13) Que el Cedente no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de ninguna finca hipotecada.

(d) En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca:

(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 Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, y (iv) demás normativa aplicable.

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

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

(4) Que, en el día de la emisión de los CTH, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda.

(5) Que el respectivo órgano social de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTH.

(6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios y los CTH como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

Cumplimiento del Real Decreto 216/2008

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 40 bis del Real Decreto 216/2008, de 20 de diciembre, sobre recursos propios de las entidades financieras (el "**Real Decreto 216/2008**"), introducido por el Real Decreto 771/2011, de 3 de junio, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo en los términos requeridos por el Banco de España. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por "de manera constante" que el interés económico neto retenido no se cubre ni se vende, salvo por los ajustes derivados de la amortización de bonos descritos a continuación y que no afectan al cumplimiento del compromiso de retención. El Cedente se comprometerá en la Escritura de Constitución a incluir en la página web de la Sociedad gestora www.santanderdetitulizacion.es (o la que la sustituya en el futuro) una referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto.

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

Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del citado artículo 40 bis.1, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se comprometerá en la Escritura de Constitución a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C que representen en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas, todo ello en los términos requeridos al efecto por Banco de España.

Que el Cedente se comprometerá en la Escritura de Constitución a comunicar a la Sociedad Gestora, con periodicidad mensual, el mantenimiento del compromiso de retención asumido, para que ésta, a su vez, haga pública dicha confirmación, mediante publicación en la página web de la Sociedad Gestora, www.santanderdetitulizacion.es. A los efectos de esta comunicación, el Cedente deberá declarar explícitamente que no ha llevado a cabo ninguna actuación (cobertura del riesgo de crédito, venta, toma de posiciones cortas, etc) que haya socavado la aplicación del requisito de retención.

En cumplimiento de lo dispuesto en el segundo párrafo del artículo 40 quáter del Real Decreto 216/2008, el Cedente debe cerciorarse de que los posibles inversores puedan acceder fácilmente a todos los datos pertinentes para que aquéllos puedan cumplir con sus obligaciones de diligencia debida. Por ello, en el caso de que haya transmisión a terceros de bonos de titulización, cualquiera que sea el importe transferido, el Cedente incluirá en la página web de la Sociedad Gestora, www.santanderdetitulizacion.es (o la que la sustituya en el futuro), una referencia a la localización en la que se encuentran disponibles dichos datos que, en la medida en que se consideren relevantes, incluirán información sobre la calidad crediticia y la evolución de las exposiciones subyacentes, los flujos de tesorería y las garantías reales que respaldan las exposiciones de titulización, y cuanta

información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

2.2.9.1 Sustitución de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios

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 de Constitución a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente 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 declaraciones señalados más arriba y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, 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 amortización anticipada del Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado inicialmente o en la anterior fecha de sustitución). Dicha emisión de Certificados de Transmisión de Hipoteca por el Cedente y sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente Acta Notarial que recogerá los datos relativos 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. El Cedente deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, el Cedente deberá reembolsar al Fondo la diferencia, tomando en cuenta el valor nominal, los intereses devengados y no vencidos correspondientes así como cualesquiera cantidades impagadas

relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería en la fecha correspondiente.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, 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 Escritura de Constitución y los establecidos en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o recompra de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.

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

2.2.9.2 Resolución de la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios en caso de existencia de vicios ocultos

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente 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. La Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto, debiendo el Cedente 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.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, 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 Escritura de Constitución y los establecidos en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no

debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar el reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará a la CNMV las 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.

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

El Cedente formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le corresponden, en su caso, como beneficiaria de cualesquiera contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubieran correspondido percibir, en su caso, al Cedente por este concepto.

No se incluyen datos sobre concentración de las compañías aseguradoras porque la situación actual de las pólizas de seguro contratadas por los Deudores y sus datos no se encuentra soportada o actualizada en los registros informáticos de Santander. No obstante, podría haber concentración en las compañías aseguradoras pertenecientes a Santander ya que inicialmente, los contratos de Seguro de Daños son contratados con Santander.

2.2.11 Información relativa a los Deudores en los casos en que los Activos comprendan obligaciones de cinco (5) o menos Deudores que sean personas jurídicas, o si un Deudor representa el veinte por ciento (20%) o más de los Activos, o si un Deudor supone una parte sustancial de los Activos.

No aplicable.

2.2.12 Detalle de la relación si es importante para la emisión entre el emisor, el garante y el Deudor.

No existen relaciones importantes a efectos del presente Folleto entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

2.2.13 Si los Activos comprenden valores de renta fija, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.14 Si los Activos comprenden valores de renta variable, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.15 Si los Activos comprenden valores de renta variable que no se negocian en un mercado regulado o equivalente en el caso de que representen más del diez (10) por ciento de los Activos, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

2.2.16 Informes de valoración de propiedad y los flujos de tesorería/ingresos en los casos de que una parte importante de los Activos esté asegurado por inmuebles.

Los valores de tasación de los inmuebles en garantía de los Préstamos Hipotecarios corresponden a las tasaciones efectuadas por las entidades tasadoras al efecto de la concesión y formalización de los Préstamos Hipotecarios. No se han producido retasaciones de los inmuebles que garantizan los Préstamos Hipotecarios a efectos de la cesión de los mismos al Fondo.

2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.

No aplicable.

2.4 Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismos Activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

A través de la presente operación de titulización, Santander transferirá al Fondo los Activos. El Fondo adquirirá los Activos y emitirá los Bonos. Esta operación se formalizará a través de la Escritura de Constitución que será otorgada por la Sociedad Gestora, en nombre y por cuenta del Fondo y por Santander. De este modo, a través de la Escritura de Constitución del Fondo tendrá lugar:

a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios;

b) la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y la suscripción de los mismos por el Fondo; y

c) la emisión de dieciocho mil ochocientos cuarenta (18.840) Bonos, distribuidos en las tres (3) Series de Bonos.

Una copia de la Escritura de Constitución será remitida a la CNMV e Iberclear con carácter previo a la Fecha de Suscripción de los Bonos.

En otro orden de cosas, y con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación, pudiendo, al objeto de dar cumplimiento a la operativa del Fondo en los términos previstos en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su rating.

La Sociedad Gestora formalizará con el Cedente los siguientes contratos:

(i) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería), en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las

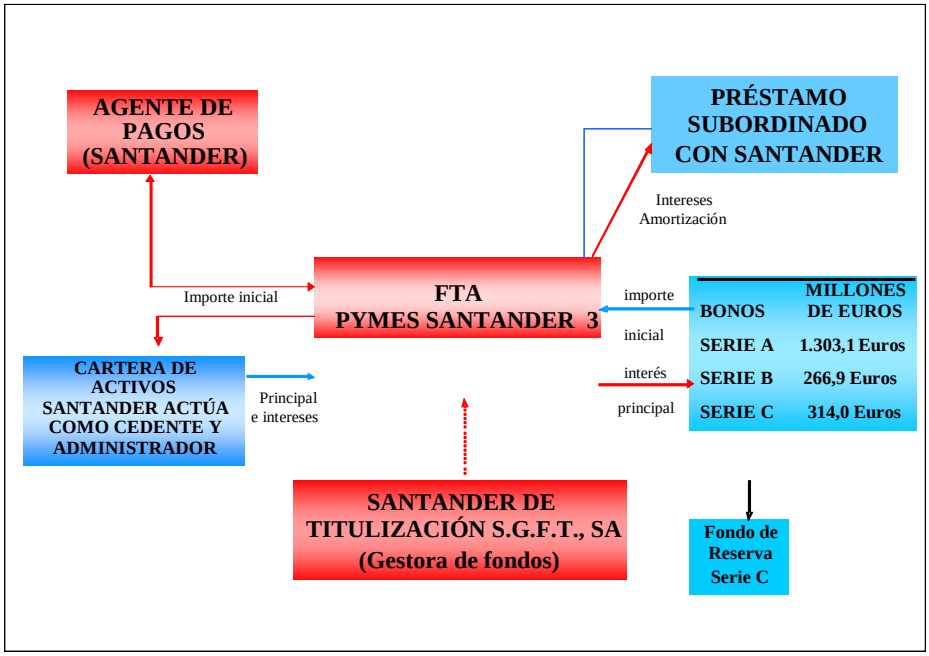
cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería.

(ii) Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente, en su caso, la adquisición de los Activos.

(iii) Por último, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.

Además, el Fondo de Reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C, según se detalla en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

El balance del Fondo al cierre de la Fecha de Desembolso será el siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO		**EMISIÓN DE BONOS**	
Activos (derechos de crédito sobre Préstamos No Hipotecarios y CTHs)	1.570.000.000	Bonos Serie A	1.303.100.000
		Bonos Serie B	266.900.000
		Bonos Serie C	314.000.000
ACTIVO CIRCULANTE			
Fondo de Reserva	314.900.000		
		OTRAS DEUDAS A L/P	
		Préstamo Subordinado	900.000
Total Activo	**1.884.900.000**	**Total Pasivo**	**1.884.900.000**

3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer.

La descripción de las entidades que participan en la emisión y las funciones que desempeñan se encuentra recogida en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.

Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL QUINIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (1.570.000.000 €).

3.3.1 Cesión de los Activos.

La cesión de los Activos se llevará a cabo por Santander en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se realizará según se determina a continuación, diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios.

El Cedente no recibirá cantidad alguna por el diferimiento en el pago de los Préstamos entre la fecha de cesión y la Fecha de Desembolso.

a) Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios:

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se efectuará directamente a favor del Fondo en virtud de la Escritura de Constitución que contendrá los términos necesarios para llevar a cabo dicha cesión.

b) Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios:

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por Santander de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, para su suscripción por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (CTH) por el Cedente se llevará a cabo en la Escritura de Constitución y se regirá por las siguientes reglas:

(i) Cada CTH representará una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan así como, desde la fecha de cesión, de los intereses ordinarios, intereses de demora, 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 garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del Cedente, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por el Cedente al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

(ii) Los CTH se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún CTH, 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 CTH, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones previstos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados CTH, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

(iii) Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los 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 identificarse por el adquirente al Cedente.

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

(iv) El Cedente, en cuanto emisor de los CTH, llevará un libro especial en el que anotará los CTH 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 CTH.

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

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

(v) Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los CTH, a los efectos del párrafo segundo de la Disposición Adicional Primera del Real

Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.

3.3.2 Términos y condiciones de la cesión de los Activos.

La cesión al Fondo de los Activos se realizará en las siguientes condiciones:

(i) La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.

(ii) La cesión al Fondo de los Activos será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.

(iii) El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el principal pendiente de amortizar de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las 15:00 horas (hora CET) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día. El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a Santander para que proceda a cargar en la Cuenta de Tesorería abierta en Santander a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los Activos, y (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.

(iv) La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de los derechos de crédito de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.

(v) Tal y como se establece en el apartado 3.7.1 (11) posterior, se ha acordado no notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores, no obstante, en caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicho apartado.

(vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos.

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine el Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional.

(vii) En el supuesto excepcional de que un Deudor opusiese a Santander la compensación frente a uno de los Activos, Santander será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación

por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquélla que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por Santander al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.

(viii) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional y en el párrafo (i) del presente apartado 3.3.2, Santander no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos.

(ix) 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 Cedente deberá notificar (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 si así lo requiere la Sociedad Gestora y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Cedente. 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.

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de 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. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores 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, si así lo decide, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.

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

Asimismo, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

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

3.3.3 Descripción de derechos que, a favor de su titular, confieren los Activos sobre los Préstamos que los respaldan.

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

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

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

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

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

e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por Santander al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como 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 no son objeto de cesión al Fondo.

Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución.

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

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo:

3.4.1 Cómo los flujos de los Activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor con los tenedores de los valores.

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresadas por el Administrador en la Cuenta de Tesorería y, en todo caso, antes de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al día en que han sido recibidos.

3.4.2 Información sobre las mejoras de crédito.

3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

Las operaciones de mejora de crédito que incorpora la estructura del Fondo son las siguientes:

a) Fondo de Reserva.

Constituido con cargo a la Serie C, permitirá hacer frente a los pagos del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

b) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

La Cuenta de Tesorería se encuentra remunerada a tipos pactados de forma que se garantice un rendimiento mínimo del saldo habido en la Cuenta de Tesorería.

c) Subordinación de las Series de Bonos

Subordinación y postergación en el pago de intereses y reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series.

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

(i) Nivel Requerido:

a) El Fondo de Reserva quedará dotado con el importe desembolsado de la Serie C, esto es, TRESCIENTOS CATORCE MILONES DE EUROS (314.000.000 €), equivalente asimismo, al veinte por ciento (20%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso.

b) Posteriormente, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (el "**Nivel Requerido de Fondo de Reserva**") a la menor de las cantidades siguientes:

(i) TRESCIENTOS CATORCE MILONES DE EUROS (314.000.000 €), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y

(ii) la mayor de las cantidades siguientes:

(1) 40% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en la Fecha de Determinación precedente; y

(2) 10% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en la Fecha de Desembolso.

No obstante lo anterior, el Nivel Requerido de Fondo de Reserva no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Nivel Requerido de Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

(i) si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido de Fondo de Reserva; o

(ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos Morosos sea superior al 1% del Saldo Vivo a dicha

Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Activos Fallidos;

(iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

(iii) Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Santander en los términos descritos en el apartado 3.4.4. del presente Módulo Adicional

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

Contrato de Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander el Contrato de Préstamo Subordinado, de carácter mercantil por importe total de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar, en su caso, parcialmente la adquisición de los Activos.

El importe del Préstamo Subordinado se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso.

El préstamo devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%).

El interés devengado por el Préstamo Subordinado se abonará únicamente si el Fondo dispusiese de Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada, se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) de este Módulo Adicional, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior o, en su caso, en la fecha en que tenga lugar la aplicación del Orden de Prelación de

Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional.

El Préstamo Subordinado se irá amortizando de forma lineal trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de constitución del Fondo y emisión de Bonos que se amortizará anticipadamente en la primera Fecha de Pago y todo ello siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional.

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional, incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

Si, en la Fecha de Suscripción, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado salvo en lo que se refiere a los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

3.4.4. Indicación de cualquier parámetro de inversión para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión.

Cuenta de Tesorería

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería) determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

(i) principal e intereses de los Activos;

(ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en concepto distinto de pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos y cualesquiera otras cantidades que correspondan de los Activos;

(iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva;

(iv) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería;

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la Fecha de Desembolso, la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo Subordinado y pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por Santander por su importe inicial y los gastos de constitución y emisión del Fondo.

Santander garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, para cada período de liquidación, una rentabilidad anual variable trimestralmente, con liquidación mensual y cálculo diario de intereses por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos que esté vigente el último día de cada período de liquidación.

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

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

Descenso de la calificación crediticia

Criterios de S&P:

La Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo aplicará lo establecido en el documento Counterparty Risk Framework Methodology And Assumptions, publicado por S&P el 31 de mayo de 2012. La entidad proveedora de la Cuenta de Tesorería o de la que el Fondo hubiera abierto para sustituirla o complementarla, deberá tener una calificación a largo plazo en la escala de S&P de, al menos, BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo.

En el caso de que el proveedor de la cuenta de que se trate pierda la calificación mínima requerida conforme a lo anterior, o alguna de las mismas fuera retirada, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa notificación a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de sesenta (60) días naturales a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos relativos a la Cuenta de Tesorería.

a) Obtener de una o varias entidades con las calificaciones crediticias mínimas de su deuda a largo plazo de BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por la entidad proveedora de la cuenta de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la misma, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación.

b) Trasladar los saldos depositados en la cuenta abierta en el proveedor afectado a otra u otras abiertas a nombre del Fondo en una o varias entidades cuya deuda a largo plazo posea la calificación mínima de BBB- o A-3 cuando no se tenga rating a largo plazo. La Sociedad Gestora contratará la máxima rentabilidad posible para el saldo de las referidas cuentas, que podrá ser igual o superior a la rentabilidad contratada con el Banco Santander. A estos efectos, y siempre que las contrapartidas tengan el nivel de calificación crediticia a largo

plazo de acuerdo con la escala de S&P necesarias la Sociedad Gestora podrá emplear la Cuenta de Tesorería, o cualquier otra que la haya sustituido.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones serán por cuenta de Banco Santander.

Criterios de DBRS Ratings Limited:

En el supuesto de que la Calificación de DBRS del titular de la Cuenta de Tesorería experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso situándose por debajo de A a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa consulta a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos emitidos por el Fondo:

i) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo, y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el titular de la Cuenta de Tesorería, de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo por parte del titular de la Cuenta de Tesorería.

ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el titular de la Cuenta de Tesorería.

En el caso de que la Calificación de DBRS del titular de la Cuenta de Tesorería alcanzara nuevamente la calificación de A (sin que dicha calificación esté "Under Review (Negative)") a largo plazo y si se hubiera producido la situación (ii), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo al titular de la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería). En el caso de haberse optado por la opción (i), esto no será requerido.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones, serán por cuenta del tenedor de las cuentas o, en su caso, del tenedor sustituido.

El tenedor de la Cuenta de Tesorería, desde el momento en que se dé el descenso de su calificación crediticia, se compromete a ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones anteriores.

El tenedor de la Cuenta de Tesorería renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo

que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

3.4.5. Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos.

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

Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de los Deudores o del Administrador.

El Cedente, 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 créditos de su cartera y en especial, instará las acciones judiciales pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, las mismas no hubieran surtido el efecto perseguido, y, en todo caso, procederá a instar las citadas acciones si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, estimara, de conformidad con el Cedente, ser pertinentes.

Asimismo, el Cedente con respecto a los inmuebles adjudicados, se compromete a mantenerlos en buen estado de conservación, así como a atender todos los pagos que pudieran derivar de la gestión de los mismos (cuota de comunidad, impuestos y arbitrios municipales, etc.) y proceder de forma diligente en el proceso de ejecución y venta.

Adicionalmente, el Cedente se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos y amortizaciones anticipadas; y puntualmente de los requerimientos de pago, notificación fehaciente al deudor, acciones judiciales, y cualquier otra circunstancia que afecte a los Activos. Asimismo, el Cedente facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Activos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

a) Acción contra los Deudores de los Activos.

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

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Cedente para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también

otorgarse en escritura aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

b) Acción contra el Administrador.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los vencimientos de los Activos por principal e intereses y cualesquiera otros conceptos, 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 y sea imputable al Administrador.

El Administrador no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.

Asimismo, en el supuesto de que el Cedente no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado 3.7.1 de este Módulo Adicional, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá en todo caso de acción declarativa frente al Cedente por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Activos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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

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

El Fondo, como titular de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los mismos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento ejecutivo, conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos ejecutivos).

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 artículo 31 del Real Decreto 716/2009:

(i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;

(ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla;

(iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;

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

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

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el Administrador, en la Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

El Fondo, en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Administrador en el procedimiento de ejecución y, en este sentido podrá, en los términos previstos en los artículos 691 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito. En el supuesto que se adjudicasen inmuebles u otros bienes al Fondo, el Administrador continuará con la gestión y administración hasta la enajenación de los mismos aplicando igual diligencia y procedimiento de gestión que con en el resto de activos de su cartera y a estos efectos el Administrador se compromete a seguir las instrucciones que a tal efecto le realice la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo. Una descripción detallada del mencionado proceso de adjudicación se contiene en el apartado 2.2.7.1.2 del Módulo Adicional del presente Folleto. No obstante lo anterior, si la Sociedad Gestora lo considerase oportuno podrá, directamente o a través de terceros,

proceder a la venta de los mismos en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Administrador colaborará activamente para facilitar su enajenación.

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

3.4.6. Origen y aplicación de fondos.

(a) **Origen:** Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán las cantidades percibidas por el Fondo en la Cuenta de Tesorería, en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo.

(b) **Aplicación:** La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago (que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo en los términos establecidos en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación:

1. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos.

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

3. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.

4. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B.

5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del tercer (3º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el apartado c) posterior.

6. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.

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

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

9. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.

10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.

11. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.

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

Los gastos recogidos en el primer lugar del Orden de Prelación de Pagos anterior se desglosan en los siguientes:

Se consideran Gastos ordinarios:

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento;
- 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;
- Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello;
- Comisión de la sociedad gestora que, en su caso, sustituya a la actual Sociedad Gestora;
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

Se consideran Gastos extraordinarios:

- Si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales;
- Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos subyacentes a los Activos;
- La oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario;
- En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

(c) Reglas excepcionales de prelación de pagos a cargo del Fondo.

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como Administrador de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 11º al puesto 1º en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) anterior.

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

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) anterior, 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 Fondos Disponibles suficientes 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.

(d) Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la Fecha de Pago en la que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3.(3) del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles para Liquidación en el siguiente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación:

1. Pago de los impuestos y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora y, en el supuesto de sustitución de Santander como administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos, de la comisión que sea fijada por la Sociedad Gestora a favor de la entidad sustituta.
2. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
3. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.

4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B
5. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
6. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
7. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.
8. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
9. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
10. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
11. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 10 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).

Serán Fondos Disponibles para Liquidación los siguientes:

a) Los Fondos Disponibles; y

b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

3.4.7. Detalles de otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los tenedores de los Bonos.

No aplicable.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

El Cedente de los Activos es Banco Santander, S.A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).

Las principales actividades financieras de Santander son las propias de todo banco, de conformidad con la específica naturaleza de dichas entidades y de lo que la ley establece. En este sentido, cabe destacar básicamente las siguientes actividades:

- Captación de recursos (a través de libretas a la vista, cuentas corrientes, libretas a plazo, fondos de inversión, planes de pensiones, planes asegurados, cesión de activos, emisión de valores, *unit linked* y rentas vitalicias, entre otros);
- Actividades de financiación, fundamentalmente, a través de préstamos personales, préstamos hipotecarios, cuentas de crédito, descuento de efectos, avales y operaciones de leasing, confirming y factoring;
- Prestación de servicios, tales como las tarjetas de crédito y débito, los sistemas de pago en establecimientos comerciales, los servicios de cobro, de domiciliación de pago, de transferencias, de gestión de patrimonios, de cambio de divisas, etc.

- Se muestra a continuación, la información financiera consolidada de Banco Santander referida a 31 de diciembre de 2011 auditada y la situación a 31 de marzo de 2011 y 31 de marzo de 2012, esta última sin auditar.
- La información consolidada correspondiente al 31 de diciembre de 2011, en millones de euros, se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación a Banco Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 6/2008 de Banco de España.

			Variación		
	1T 12	1T 11	Absoluta	%	2011
Balance (millones de euros)					
Activo total	1.283.349	1.208.563	74.786	6,2	1.251.525
Créditos a clientes (neto)	746.382	713.871	32.511	4,6	750.100
Depósitos de clientes	642.786	620.774	22.013	3,5	632.533
Recursos de clientes gestionados	1.007.804	984.668	23.136	2,3	984.353
Fondos propios (1)	80.695	77.590	3.105	4,0	80.629
Total fondos gestionados	1.418.528	1.350.922	67.606	5,0	1.382.980
Resultados (millones de euros)					
Margen de intereses	7.821	7.075	746	10,6	29.110
Margen bruto	11.354	10.482	872	8,3	42.754
Beneficio antes de dotaciones (margen neto)	6.280	5.750	530	9,2	23.195
Resultado de operaciones continuadas	1.829	2.332	(504)	(21,6)	7.812
Beneficio atribuido al Grupo	1.604	2.108	(504)	(23,9)	5.351
BPA, rentabilidad y eficiencia (%)					
Beneficio atribuido por acción (euro)	0,17	0,24	(0,07)	(28,5)	0,60
Beneficio atribuido diluído por acción (euro)	0,17	0,24	(0,07)	(28,5)	0,60
ROE	8,13	11,37			7,14
ROTE	11,99	16,90			10,81
ROA	0,57	0,77			0,50
RoRWA	1,28	1,58			1,06
Eficiencia (con amortizaciones)	44,7	45,1			45,7
Ratios BIS II y morosidad (%)					
Core capital	10,10	9,66			10,02
Tier I	11,05	10,93			11,01
Ratio BIS II	13,50	13,74			13,56
Tasa de morosidad	3,98	3,61			3,89
Cobertura de morosidad	62	71			61
La acción y capitalización					
Número de acciones (2) (millones)	9.077	8.440	637	7,5	8.909
Cotización (euro)	5,770	8,192	(2,422)	(29,6)	5,870
Capitalización bursátil (millones euros)	52.373	69.143	(16.769)	(24,3)	50.290
Fondos propios por acción (1) (euro)	8,45	8,72			8,62
Precio / fondos propios por acción (veces)	0,68	0,94			0,68
PER (precio / beneficio por acción) (veces)	8,47	8,60			9,75
Otros datos					
Número de accionistas	3.269.996	3.149.422	120.574	3,8	3.293.537
Número de empleados	189.613	177.648	11.965	6,7	189.766
Europa continental	58.506	49.702	8.804	17,7	58.864
de los que: España	*31.809*	*32.192*	*(383)*	*(1,2)*	*31.889*
Reino Unido	27.381	26.902	479	1,8	27.505
Latinoamérica	92.244	89.866	2.378	2,6	91.913
Estados Unidos	9.151	8.928	223	2,5	9.187
Actividades Corporativas	2.331	2.250	81	3,6	2.297
Número de oficinas	14.696	14.179	517	3,6	14.756
Europa continental	6.558	6.151	407	6,6	6.608
de las que: España	*4.763*	*4.794*	*(31)*	*(0,6)*	*4.781*
Reino Unido	1.363	1.412	(49)	(3,5)	1.379
Latinoamérica	6.053	5.895	158	2,7	6.046
Estados Unidos	722	721	1	0,1	723

Nota: La información financiera trimestral aquí contenida no está auditada. No obstante, ha sido aprobada por el consejo de administración de la Sociedad en su sesión de 24 de abril de 2012, previo informe favorable de la comisión de auditoría y cumplimiento de fecha 18 de abril de 2012. En su revisión, la comisión de auditoría y cumplimiento ha velado por que la información financiera trimestral se haya elaborado conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales.

(1) En diciembre 2011, dato del scrip dividend de mayo 2012 estimado

(2) En diciembre 2011, incluye acciones emitidas para atender el canje de participaciones preferentes de diciembre 2011

3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.

No aplicable.

3.7 Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.

3.7.1 Administrador.

El Cedente, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2. del Real Decreto 926/1998 y en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, así como el depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, regulándose las relaciones entre el Fondo y el Cedente por el presente Folleto y la Escritura de Constitución.

El Cedente, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

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

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

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

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

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

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

(1) Duración

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

En caso de concurso del Administrador, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que el presente Módulo Adicional le impone al mismo o cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora, siempre que lo considere necesario, procederá a realizar, si fuera legalmente posible, entre otras

y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:

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

(ii) garantizar por una tercera entidad con una calificación y calidad crediticia suficiente, la totalidad o parte de las obligaciones del Administrador; o

(iii) revocar el nombramiento del Administrador, en cuyo caso, la Sociedad Gestora deberá designar previamente un nuevo Administrador que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en el presente Módulo Adicional. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.

En caso de concurso del Administrador, la actuación (iii) anterior será la única posible.

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

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

(2) Responsabilidad del Cedente en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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

El Cedente 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 Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

(3) Responsabilidad del Cedente en la gestión de cobros.

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

EL Cedente no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de lo establecido para la sustitución de derechos de crédito del apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional, de lo previsto en el párrafo (i) del apartado 3.3.2 del presente Módulo Adicional y de las previsiones recogidas más adelante en el apartado 3.7.1.(8) del presente Módulo Adicional.

(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.

El Administrador mantendrá todas las escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros informáticos relativos a los Activos 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 dichas escrituras, pólizas intervenidas, 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 derechos de crédito y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada).

(5) Gestión de cobros.

El Cedente, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas.

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

(6) 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

las posibles garantías, 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.

El Cedente facilitará a las Agencias de Calificación actualización de la misma información que en su momento se entregó para la concesión de los "Credit Estimates", realizando sus mejores esfuerzos para proporcionar a las Agencias de Calificación la información adicional que considere necesaria.

(7) Subrogación de los Deudores.

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los Préstamos, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos y créditos, que se describen en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.

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

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación 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 Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente.

(8) Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos.

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos por causa distinta del pago de los mismos, renunciar o transigir sobre éstos, condonarlos 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 Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

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

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable o modificaciones de la fecha de vencimiento final de un Préstamo de la que pueda resultar un alargamiento del mismo.

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:

El Cedente deberá observar al renegociar la cláusula del tipo de interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Administrador estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus Préstamos a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo.

En cualquier caso, el Administrador sólo podrá novar los Préstamos en estos casos:

- Si, tras la novación de tipo de interés del préstamo que resulte estar referenciado finalmente a un tipo EURIBOR, el diferencial es igual o superior al margen medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación y al mismo tiempo el margen medio ponderado de los Préstamos con tipo de interés variable fuera superior al 1,00%.
- Para novar un préstamo de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de estos préstamos y se calculará la diferencia entre éste y el tipo medio ponderado de los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no podrá ser inferior a un 80% de la anterior diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Principal Pendiente máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del 5% del Principal pendiente de los préstamos a Fecha de Constitución del Fondo.

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

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

b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas (salvo en el supuesto de prórroga del plazo de vencimiento, con sujeción a lo dispuesto en el apartado (d) posterior).

c) La prórroga del plazo de vencimiento de un Activo derivado de un Préstamo concreto (incluyendo aquéllos con amortización de principal mediante una única cuota a vencimiento) se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Activos a la Fecha de Constitución.

Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la periodicidad (es decir, las fechas de pago tengan lugar con mayor frecuencia) de liquidación de intereses y de amortización del principal del Préstamo de que se trate, y manteniendo el mismo sistema de amortización.

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, la fecha de vencimiento igual o anterior al 14 de junio de 2041.

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. Dicha comunicación se producirá a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos.

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

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al activo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional de la Nota de Valores. El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado.

(9) Comisión por la prestación de servicios.

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Activos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración trimestral por un importe de SEIS MIL EUROS (6.000 €) trimestrales, I.V.A. incluido.

Si el Cedente fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Cedente, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente (teniendo en ambos casos la consideración de gasto ordinario del Fondo).

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, 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 Cedente, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería, y que ocupará el lugar número 1º de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente.

(10) Subcontratación

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

(11) Notificaciones

Sin perjuicio de lo previsto en el apartado 3.4.5. del presente Módulo Adicional para el caso de incumplimiento del Administrador, la Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Activos.

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

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de 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. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores 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, si así lo decide, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.

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

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

(12) Descenso de calificación

Si la calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, el Administrador deberá en un plazo máximo de 30 días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) buscar

una entidad con calificación suficiente que le sustituya en sus funciones de Administrador (ii) buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS.

(13) Gestión de los activos derivados de la ejecución de las garantías de los Préstamos

El Cedente se compromete a ejercer la administración y gestión de los activos que hubiesen sido adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías de los Préstamos hasta su completa enajenación. Dicha administración se realizará siguiendo la misma diligencia con la que el Cedente actúa en la gestión de los Activos.

A estos efectos, el Cedente cumplirá las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora, debiendo informar periódicamente a la misma de la situación en la que se encuentran dichos activos.

Asimismo, el Cedente indemnizará al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de sus obligaciones.

3.7.2 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 5.2. del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

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

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 el presente Módulo Adicional, las siguientes:

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

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

(iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;

(iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en el apartado 3.7.1.(1) anterior.

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

(vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos y los Activos;

(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 la emisión;

(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 amortización correspondan a los Bonos emitidos;

(ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional y las que asuma en virtud de los contratos que se prevean en la Escritura de Constitución;

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

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

(xii) Facilitar a los tenedores de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial con respecto a las dos últimas entidades, las contempladas en el apartado 4 del Módulo Adicional del presente Folleto;

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

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

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

(xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;

(xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que su calificación no se vea afectada negativamente en ningún momento;

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

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

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

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

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause 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 19/1992.

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 el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

3.7.3 Sustitución de la Sociedad Gestora.

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

(i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la

Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones en relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a alguna de las Series disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución 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 por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.

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

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

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado.

La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Folleto, 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.

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

La Sociedad Gestora tendrá derecho:

(i) a una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000.-€), en su caso IVA incluido, por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión;

(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero dos por ciento (0,02%) anual, en su caso IVA incluido, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000.-€) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés, se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde la Fecha de Constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

El cálculo de la comisión de administración periódica, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

$$A = B \times 0{,}02 \times \frac{d}{365 \times 100}$$

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

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

d = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

El Cedente, es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación.

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

La Cuenta de Tesorería se abrirá inicialmente con el Cedente. Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4.1 del presente Módulo Adicional.

b) Contrato de Préstamo Subordinado.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3 del presente Módulo Adicional.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

a) Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.

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 al cierre del ejercicio del Fondo que coincidirá con el año natural (esto es, antes del 30 de abril de cada año).

b) Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a las Agencias de Calificación de información periódica de la situación económica financiera del Fondo.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a suministrar, con la mayor diligencia posible o en los

plazos que se determinan, la información descrita a continuación y de cuanta información adicional le sea razonablemente requerida.

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago se compromete a efectuar las notificaciones que se detallan a continuación:

i. A los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.

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

iii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación

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

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

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).

b.2. Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencias de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

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.

b.3. Procedimiento.

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

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado b.1) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, bien mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV.

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

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

(c) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

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

(d) Información a las Agencias de Calificación.

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

(e) 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.

Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General firma el presente Folleto en Madrid, a 12 de julio de 2012.

DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

"**Activos**": Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo.

"**Activos Fallidos**": Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos.

"Activos Morosos": Significa los Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos conforme a la definición anterior.

"**Activos No Fallidos**": Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

"**Administrador**": Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

"**Agencias de Calificación**": Significa S&P y DBRS.

"**Agente de Pagos**": Significa Banco Santander, S.A.

"**AIAF**": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

"**Amortización Anticipada**": Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro.

"**Bonos**": Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

"**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.

"**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 previa a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

"**Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C**": Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

"**Cartera Preliminar**" significa la cartera preliminar de préstamos preseleccionados a 4 de junio de 2012, de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

"**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 3.3.1.b) del Módulo Adicional.

"**CET**": Significa "*Central European Time*".

"**Circular 4/2004**": Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

"Circular 2/2009": Significa la Circular de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contable, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

"**CNMV**": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"**Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**": Significa el contrato de dirección, suscripción de los Bonos y agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Directora y que regula igualmente las obligaciones y responsabilidades que a Santander correspondan como Agente de Pagos del Fondo y como Entidad Suscriptora del cien por cien (100%) de los Bonos.

"**Contrato de Préstamo Subordinado**": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería)": Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería).

"DBRS": Significa DBRS Ratings Limited.

"**Déficit de Amortización**": Significa en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

"**Deudores**": Significa las pequeñas y medianas empresas (PYMES) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 a las que el Cedente ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

"**Día Hábil**": Significa cualquier día que no sea:

(i) sábado;

(ii) domingo;

(iii) festivo según el calendario TARGET 2 (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).

“**Día Natural”:** Significa todos los días del año incluyendo domingos y festivos.

“**Documento de Registro**”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 12 de julio de 2012.

“**Entidad Directora**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Entidad Suscriptora**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Escritura de Constitución**”: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos PYMES Santander 3, cesión de Activos y emisión de Bonos de Titulización.

“EURIBOR”: Significa *“Euro Interbank Borrowing Offered Rate”*.

“Factores de Riesgo”: Significa la descripción de los principales factores de riesgo ligados a la emisión de Bonos, a los valores y a los activos que respaldan la emisión de Bonos.

“**Fecha de Constitución**”: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 17 de julio de 2012.

“**Fecha de Desembolso**”: Significa el primer (1º) Día Hábil posterior a la Fecha de Suscripción, esto es, el 20 de julio de 2012.

“**Fecha de Suscripción**”: Significa el 19 de julio de 2012, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por Santander.

“**Fecha de Vencimiento Final del Fondo**”**:** Significa el 15 de julio de 2041, la última fecha de vencimiento de los Préstamos o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“**Fecha de Vencimiento Legal**”: Significa el 15 de enero de 2045 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.

“**Fechas de Pago**”: Significa los días 15 de enero, abril, julio y octubre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“**Folleto**”: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el glosario de definiciones.

“**Fondo**” o “**Emisor**”: Significa Fondo de Titulización de Activos, PYMES SANTANDER 3.

“**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 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

“**Fondos Disponibles**”**:** Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional.

“**Fondos Disponibles para Amortización**”**:** Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

“**Fondos Disponibles para Liquidación**”: Significa:

a) Los Fondos Disponibles; y

b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

"Iberclear": Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

"**I.V.A.**": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

"**Ley 13/1985**": Significa la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros.

"**Ley 19/1992**": Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

"**Ley 2/1981**": Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

"**Ley 37/1992**": Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

"**Ley 41/2007**": Significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

"**Ley Concursal**": Significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

"**Ley de Enjuiciamiento Civil**": Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

"**Ley Hipotecaria**": Significa la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (según su redacción vigente).

"Ley de Sociedades de Capital": Significa el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

"**Ley del Mercado de Valores**" o "**Ley 24/1988**": Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo.

"**Liquidación Anticipada**": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 15 de enero de 2045 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

"**Mercado AIAF**": Significa Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros.

"**Módulo Adicional**": Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 12 de julio de 2012.

"**Momento de Fijación de Tipo**": Significa el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET 2 (*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.

"**Nivel Requerido del Fondo de Reserva**": Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.

"**Normas Internacionales de Información Financiera**": Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

"**Nota de Valores**": Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 5 de julio de 2012 y que forma parte del Folleto.

"**Orden EHA/3537/2005**": Significa la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

"**Parte Ordinaria**": Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero coma cincuenta por ciento (0,50%), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

"**Parte Extraordinaria**": Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles 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.

"**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 previa 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 Periodo de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (20 de julio de 2012) y la primera Fecha de Pago (15 de octubre de 2012).

"Política de Concesión": Significa la política de concesión de créditos del Cedente referida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, que se incorporará asimismo en la Escritura de Constitución.

"Préstamo Subordinado": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de NOVECIENTOS MIL EUROS (900.000 €), a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco 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.

"Préstamos": Significa, conjuntamente, los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios.

"Préstamos Hipotecarios": Significa los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria concedidos por el Cedente a pequeñas y medianas empresas (PYMES) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo

o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

"Préstamos No Hipotecarios": Significa los préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidos por el Cedente a pequeñas y medianas empresas (PYMES) que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de sus actividades económicas a corto, medio y largo plazo o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

"**Real Decreto 926/1998**": Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

"**Real Decreto 1777/2004**": Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"**Real Decreto 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 1514/2007**": Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General Contable.

"**Real Decreto 1065/2007**": Significa el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

"**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 Legislativo 1/1993**": Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

"**Real Decreto Legislativo 4/2004**": Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto Legislativo 6/2004": Significa Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras.

"**Reglamento (CE) nº 809/2004**": Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

"**Reglamento Hipotecario**": Significa el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947.

"**Reglamento Interno de Conducta**": Significa el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora regulador de la actuación de los órganos de administración, empleados y representantes de la Sociedad Gestora en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003,

de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que ha sido comunicado a la CNMV.

"**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 Vivo de los Activos**" o "**Saldo Vivo**": Significa, a una fecha, las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Préstamos a dicha fecha.

"**Saldo Vivo de los Activos Morosos**": Significa las cantidades de principal pendientes de vencimiento de los Activos Morosos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos Morosos.

"**Santander**": Significa Banco Santander, S.A.

"**Serie**": Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"**Serie A**": Significa la Serie con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS TRES MILLONES CIEN MIL EUROS (1.303.100.000 €), está constituida por TRECE MIL TREINTA Y UN (13.031) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"**Serie B**": Significa la Serie con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES NOVECIENTOS MIL EUROS (266.900.000 €), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE (2.669) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"**Serie C**": Significa la Serie con un importe nominal total de TRESCIENTOS CATORCE MILLONES DE EUROS (314.000.000 €), está constituida por TRES MIL CIENTO CUARENTA (3.140) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"**Sociedad Gestora**": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

"**S&P**": Significa Standard & Poor´s Credit Market Services Europe Limited, Sucursal en España.

"**TACP**": Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

"**TIR**": Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

"**Tipo de Interés Nominal**": Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8. 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.e de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.