

**C.N.M.V.**

Registros Oficiales

Anotaciones en cuenta

Nº R.O. 16414



EW9625689

07/2019

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

ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL "FONDO DE  
TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 15", CESIÓN DE  
DERECHOS DE CRÉDITO Y EMISIÓN DE BONOS DE  
TITULIZACIÓN.-----

\*\*\*\*\*

NUMERO CUATRO MIL DOSCIENTOS SESENTA Y DOS. ----

En Madrid, a diez de Diciembre de dos mil diecinueve.-----

Ante mí, **JOSÉ-MARÍA MATEOS SALGADO**, Notario de Madrid,  
y de su Ilustre Colegio, -----

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

**DON PABLO ROIG GARCÍA-BERNALT,**

**Y DON IÑAKI REYERO ARREGUI,**

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

**DON PABLO ROIG GARCÍA-BERNALT**, en nombre y representación de **BANCO SANTANDER, S.A.** (indistintamente, "Banco Santander", "Santander", el "Cedente", el "Agente de Pagos" o el "Proveedor de Servicios de Administración"), con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, con C.I.F. **A-39000013**, constituida por tiempo indefinido; fundada el 3 de



marzo de 1856 mediante escritura pública otorgada ante el Escribano de Santander Don José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital Don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura otorgada ante el Notario de Santander Don José María de Prada Díez el 8 de junio de 1992, con el número 1316 de protocolo, modificó su denominación por la de BANCO SANTANDER, S.A., denominación que fue cambiada por la de "BANCO SANTANDER CENTRAL HISPANO, S.A.", según escritura otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Fernández-Golfín Aparicio, de fecha 13 de abril de 1999, con el número 1212 de protocolo, inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria al Tomo 676, Libro 0, Sección Octava, Hoja S-1960, Folio 28, Inscripción 596, con fecha 17 de abril de 1999.-----

Fue modificada nuevamente su denominación por la que actualmente tiene de "**BANCO SANTANDER, S.A.**", en virtud de escritura de fecha 1 de agosto de 2007, otorgada ante el Notario de Santander, Don José-María de Prada Díez, bajo el número 2033 de orden de su protocolo; que fue debidamente inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, al Tomo 838, Libro 0, Folio 208, Hoja número S-1960, inscripción 1539ª, con fecha 13 de agosto de 2007.-----

Actúa como apoderado, y se encuentra facultado para este

07/2019



EW9625688

acto, en virtud del acuerdo adoptado por la Comisión Ejecutiva del citado Banco, en su reunión de fecha 4 de noviembre de 2019, elevado a escritura pública ante el Notario de Madrid Don Rafael Martínez Die, el día 6 de noviembre de 2019, bajo el número 5014 de su protocolo. Copia autorizada de dicha escritura, cuya vigencia me asegura, se me exhibe, considerando yo, el Notario, suficientes las facultades conferidas para los actos formalizados en la presente escritura de constitución de Fondo, y queda incorporada a esta matriz como **Anexo I**. -----

Y **DON IÑAKI REYERO ARREGUI**, en nombre y representación de **“SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”**, (indistintamente, la **“Sociedad Gestora”** o **“Santander de Titulización”**), y en su condición de apoderado de dicha Sociedad, con domicilio social en Juan Ignacio Luca de Tena, 9-11, Edificio Magdalena - Planta 3ª, 28027 (Madrid), titular del **C.I.F. número A-80481419**, constituida en escritura otorgada el día 21 de diciembre de 1992, ante el Notario de Madrid Don Francisco Mata Pallarés, con el número 1310 de su protocolo, con la autorización previa del Ministerio de Economía y Hacienda otorgada el 10 de diciembre de 1992 previo informe de la Comisión Nacional del Mercado de Valores (**“CNMV”**), e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid al Tomo 4.789, Folio 75 de la Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª y en el Registro de la CNMV con el número 1. -----



Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos Sociales mediante acuerdo de su Consejo de Administración adoptado el 15 de junio de 1998 y formalizado en escritura pública autorizada por el Notario que fue de Madrid, Don Roberto Parejo Gamir el 20 de julio de 1998, con el número 3070 de su protocolo con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las sociedades gestoras de fondos de titulización de activos, por el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los fondos de titulización de activos y las Sociedades gestoras de fondos de titulización, actualmente derogado por la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial (la “Ley 5/2015”). Tal modificación fue autorizada por el Ministro de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998 de conformidad con lo exigido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto. -----

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

Mediante otra escritura de fecha 2 de julio de 2004, otorgada ante el repetido Notario que fue de Madrid, Don Roberto

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625687

Parejo Gamir, bajo el número 1902 de orden de su protocolo, fue trasladado su domicilio social a Avenida de Cantabria s/n, en Boadilla del Monte (Madrid). -----

Con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante mí, con el número 4789 de mi protocolo, escritura de modificación de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y representación de fondos de activos bancarios. --- -----

Mediante escritura de fecha 27 de enero de 2016 otorgada ante mí, con el número 246 de orden de mi protocolo, fue trasladado su domicilio social a la Avenida de Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid). -----

Mediante otra escritura de fecha 30 de junio de 2016, otorgada ante mí con el número 2346 de mi protocolo, se realizó un aumento de capital de hasta 1.000.050 euros en cumplimiento de los requisitos del artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015. -----

Finalmente, mediante escritura de fecha 7 de marzo de 2019 otorgada ante mí, con el número 923 de orden de mi protocolo, fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene.-----

Actúa como apoderado de la Sociedad Gestora, y se encuentra facultado para este acto en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de la citada sociedad de fecha 19 de septiembre de 2019, según resulta de certificación de fecha 19 de septiembre de 2019, expedida por Doña María José Olmedilla González, como Secretaria no Consejera de dicho Consejo de



Administración, con el Visto Bueno de su Presidente Don José García Cantera, que se me exhibe, cuyas firmas constan debidamente legitimadas por mí, y que se incorpora a esta matriz como **Anexo II**.-----

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

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

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

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

I. Que Banco Santander es una entidad de crédito que desea titulizar determinados derechos de crédito, derivados de préstamos y líneas de crédito, que figuran en su cartera, relacionados en un soporte informático unido a esta matriz, como **Anexo III**, descritos en la Estipulación 6 de la presente escritura (los "**Activos**"). Los préstamos, atendiendo al tipo de garantía, se clasifican en: (i) préstamos hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria) (los "**Préstamos Hipotecarios**"); (ii) préstamos no hipotecarios con garantía personal de terceros – avales; (iii)

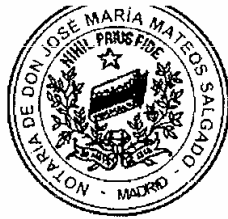
07/2019



EW9625686

préstamos no hipotecarios sin garantía específica (con garantía personal del deudor); y (iv) préstamos no hipotecarios con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria), (conjuntamente, (ii), (iii) y (iv), los "**Préstamos No Hipotecarios**" y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los "**Préstamos**"). Los Préstamos han sido concedidos por Santander o por una de sus filiales (pero no por Banco Popular Español, S.A., ni ninguna de sus filiales directas o indirectas con anterioridad a su integración por absorción en Banco Santander) a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE, de la Comisión de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas (la "**Recomendación 2003/361/CE**") y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados. -----

En cuanto a las disposiciones de las líneas de crédito, se trata de disposiciones de líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (las "**Líneas de Crédito**") concedidas por Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos



sindicados para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo, así como las finalidades mencionadas anteriormente de los Préstamos. -----

Las Líneas de Crédito consisten en contratos mercantiles en virtud de los cuales el Cedente otorga una línea de liquidez por un importe máximo previsto en el propio articulado del contrato a uno o varios acreditados. El acreditado, para poder disponer de todo o parte del importe del crédito, deberá realizar sucesivas solicitudes de disposición mediante la entrega de un aviso de disposición, tal y como este se encuentre regulado en el correspondiente contrato. Las Líneas de Crédito devengarán intereses de acuerdo con los términos regulados en el articulado del contrato, los cuales se devengarán durante el período de interés y se capitalizarán de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, compensándose este efecto mediante la entrada de liquidez por las disposiciones al alza de la Línea de Liquidez. Los intereses se calcularán sobre el principal dispuesto medio del periodo, teniendo en cuenta que parte de estas disposiciones se utilizan para pagar los intereses generados por las Líneas de Crédito en dicho periodo, generando un alza de las disposiciones de las Líneas de Crédito. Las Líneas de Crédito tendrán un vencimiento determinado en el contrato, debiendo proceder el acreditado, de conformidad con los términos del contrato, al total reintegro de los importes dispuestos bajo la línea de crédito. Las Líneas de Crédito, debido a su naturaleza



07/2019



EW9625685

financiera, se amortizan a vencimiento. Las amortizaciones parciales de las Líneas de Crédito se producen cuando el Deudor disminuye el saldo dispuesto del crédito en cada momento. --

Exclusivamente las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito serán objeto de cesión al Fondo, desde la Fecha de Constitución y hasta la amortización total de las mismas. -----

A los efectos de la presente escritura, se entenderá por finca rústica, el terreno destinado a la explotación agrícola, pecuaria o forestal, con inclusión de las construcciones o edificaciones en él enclavadas y por solar, la porción de terreno donde se ha edificado o que se destina a edificar en él. -----

Se adjunta como **Anexo I** a la presente escritura, copia autorizada de la escritura de elevación a público de los Acuerdos sociales adoptados por la Comisión Ejecutiva de Santander, en sesión celebrada con fecha 4 de noviembre de 2019, relativos a la cesión de los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidos por Santander, Banesto y Banif que son objeto de cesión al Fondo, otorgada ante el Notario de Madrid Don Rafael Martínez Die, el día 6 de noviembre de 2019, con el número 5014 de su protocolo.-----

II. Que la Sociedad Gestora está facultada para constituir fondos de titulización y, en consecuencia, para ejercer la administración y representación legal de los mismos, al amparo de lo previsto en la Ley 5/2015. -----



III. Que la Sociedad Gestora, de acuerdo con la Ley 5/2015, quiere proceder a constituir un fondo de titulización con la denominación de **“FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 15”** (el **“Fondo”**).-----

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

Se adjunta como **Anexo II** a la presente escritura, la Certificación de los acuerdos adoptados por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en sesión celebrada con fecha 19 de septiembre de 2019, relativos a la constitución de un fondo de titulización. -----

V. Que se ha solicitado y obtenido la exención relativa al informe de atributos contenida en el artículo 22.1.c) de la Ley 5/2015. -----

VI. Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 5/2015, la constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos tiene como requisito previo el registro por la CNMV del correspondiente folleto informativo, en los términos previstos en el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre (la **“Ley del Mercado de Valores”**), así como en el Real Decreto 1310/2005, y

07/2019



EW9625684

en el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el "**Reglamento (UE) 2017/1129**"). -----

Que este preceptivo registro previo por la CNMV, se ha efectuado mediante el registro de un documento describiendo los principales factores de riesgo de los Activos que respaldan la emisión, factores de riesgo específicos de los valores y específicos del Fondo, el glosario de términos definidos, del documento de registro redactado conforme al Anexo 9 del Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de la Comisión, de 14 de marzo del 2019 (el "**Reglamento Delegado (UE) nº 2019/980**") por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión (el "**Documento de Registro**"), de la nota de valores redactada conforme al Anexo 15 del Reglamento Delegado (UE) nº 2019/980 (la "**Nota de Valores**") y del módulo adicional a la Nota de Valores redactado conforme al Anexo 19 del Reglamento Delegado (UE) nº 2019/980 (el "**Módulo Adicional**") y, conjuntamente con el documento de los factores de riesgo, el glosario de términos



definidos, el Documento de Registro y con la Nota de Valores, el “Folleto”) con fecha 4 de diciembre de 2019 (según se acredita mediante el oportuno escrito de registro, suscrito por la CNMV, copia del cual se adjunta como **Anexo IV** a la presente escritura).

**VII.** Que el Fondo, representado por la Sociedad Gestora, adquiere de Santander en esta misma fecha, los Activos, sin perjuicio de lo previsto en la Estipulación 15.5 siguiente en relación con las variaciones al alza de las Líneas de Crédito y lo previsto en la Estipulación 6 respecto a los Activos Adicionales. Dicha adquisición se lleva a cabo en virtud de lo previsto en la presente escritura y en el Contrato de Línea de Liquidez, suscritos entre Santander y la Sociedad Gestora.-----

**VIII.** Que, no obstante la cesión de los Activos, Santander conservará, como mandatario de la Sociedad Gestora, la custodia y administración de los Préstamos y las Líneas de Crédito, así como de los CTH frente a los deudores de los mismos, entendiéndose por tales: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados (los “**Deudores**”), en los términos previstos en la presente escritura. --

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

07/2019



EW9625683

MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (3.150.000.000€) de valor nominal, constituida por TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS (31.500) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta.-----

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

**Serie A:** con un importe nominal total de DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE EUROS (2.400.000.000€), está constituida por VEINTICUATRO MIL (24.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305458004; (los “Bonos de la Serie A”);-----

**Serie B:** con un importe nominal total de SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS (600.000.000€), está constituida por SEIS MIL (6.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305458012 (los “Bonos de la Serie B”); y-----

**Serie C:** con un importe nominal total de CIENTOCINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000€), está constituida por MIL QUINIENTOS (1.500) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305458020 (los “Bonos de la Serie C”). -----

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

X. Que, con fecha 27 de noviembre de 2019 y 4 de



diciembre de 2019 DBRS Ratings GmbH (“DBRS”) y Moody’s Investors Service España, S.A. (“Moody’s” y conjuntamente con DBRS las “Agencias de Calificación”) respectivamente, han asignado una calificación provisional de A (high) (sf), y A2 (sf) a los Bonos de la Serie A, CCC (low) (sf) y Caa3 (sf) a los Bonos de la Serie B, y C (sf) y Ca (sf) a los Bonos de la Serie C, por parte de DBRS y Moody’s, respectivamente (indistintamente, los “Ratings” o “Calificaciones”). -----

XI. Que, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley 5/2015 y en el Folleto, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo tiene capacidad para otorgar la presente escritura de constitución de fondo de titulización, cesión de derechos de crédito y emisión de bonos de titulización. -----

En base a los antecedentes expuestos, las partes acuerdan el otorgamiento de la presente escritura de constitución del Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 15, cesión de los Activos y emisión de bonos de titulización (la “Escritura de Constitución” o la “Escritura”), a la que se incorporan, formando parte integrante de la misma, los Anexos que en la misma se citan y que se registrará por las siguientes-----

#### -----ESTIPULACIONES-----

#### ----- SECCIÓN I -----

### CONSTITUCIÓN DEL “FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 15” -----

#### 1. CONSTITUCIÓN DEL FONDO. -----

07/2019



EW9625682

La Sociedad Gestora en el presente acto constituye un Fondo de Titulización con la denominación “**FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 15**” que se registrá por: (i) lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución; (ii) la Ley 5/2015 y disposiciones que la desarrollen; (iii) la Ley del Mercado de Valores; (vii) el Real Decreto 1310/2005; (iv) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta (el “**Real Decreto 878/2015**”); (v) el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2017, por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifican las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) nº 1060/2009 y (UE) nº 648/2012 (el “**Reglamento (UE) 2017/2402**”); (vi) la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores (la “**Orden EHA/3537/2005**”); (vii) lo dispuesto en el Folleto; y (viii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

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

**2.1. Naturaleza.**-----

El Fondo constituye un patrimonio separado, carente de



personalidad jurídica y tiene carácter de abierto y renovable por el activo. Ello supone que el activo del Fondo se verá modificado después de la constitución como consecuencia de: (i) la amortización total o parcial de los Activos y la adquisición de nuevos Activos Adicionales; y (ii) de las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito ya que estas se trasladarán al Fondo, tal y como se detalla en el apartado 3.4.4.2 del Módulo Adicional del Folleto y en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura, hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito. Asimismo, el Fondo tiene carácter cerrado por el pasivo. Todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 5/2015. -----

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

La administración y representación legal del Fondo corresponderá a la Sociedad Gestora, en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable, sin perjuicio de lo establecido en la presente Escritura de Constitución. En particular la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración. Asimismo, no se prevé la creación de una junta de acreedores en los términos recogidos en el artículo 37 de la Ley 5/2015. -----

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los



07/2019



EW9625681

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

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad 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 5/2015. -----

Los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago, ni contra el Cedente. Dichos derechos recaerán en la Sociedad Gestora, que representa al Fondo. -----

Asimismo, los tenedores de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora del Fondo sino por incumplimiento o por la falta



de diligencia necesaria en el cumplimiento de sus funciones o inobservancia por su parte de lo dispuesto en la presente Escritura de Constitución, en el Folleto y en la normativa vigente aplicable. Dichas acciones deberán resolverse en el juicio declarativo ordinario que corresponda. -----

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

De conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se adhirió al Código General de Conducta del Grupo Santander, que se encuentra disponible en su página web (<https://www.santander.com/content/dam/santander-com/es/contenido-paginas/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/c%C3%B3digo-de-conducta/doc-C%C3%B3digo%20General%20de%20Conducta.pdf>) y al Código de Conducta del Grupo Santander en los Mercados de Valores (<https://www.santander.com/content/dam/santander-com/es/contenido-paginas/accionistas-e-inversores/gobierno-corporativo/c%C3%B3digo-de-conducta/doc-C%C3%B3digo%20de%20Conducta%20en%20los%20Mercados%20de%20Valores.pdf>)-----

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

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y

07/2019



EW9625680

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

(i) La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, podrá renunciar a su función cuando 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 de Bonos disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al



Fondo.-----

(ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución prevista en los artículos 360 y siguientes del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio (la “**Ley de Sociedades de Capital**”), se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará de forma inmediata por la Sociedad Gestora a la CNMV. 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, de conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2015, o le fuera revocada su autorización prevista en el artículo 27 de la citada ley, deberá proceder al nombramiento de una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes de que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si transcurrido dicho plazo, 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 la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.----

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

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625679

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

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

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

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

(i) una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso (esto es, el 12 de diciembre de 2019, hasta las trece horas treinta minutos (13:30 CET)) y de una sola vez, igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000€), I.V.A. 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; y -----



(ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos (tal y como este término se define en la Estipulación 9.7 de la presente Escritura de Constitución), una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero veinticinco por ciento (0,025%) anual, I.V.A. incluido, con un mínimo de NOVENTA MIL EUROS (90.000€) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés (tal y como este término se define en la Estipulación 9.5.a) de la presente Escritura de Constitución), se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series, en la Fecha de Determinación (esto es, el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago, la “Fecha de Determinación”) correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde el día de hoy (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:-----

$$A = B \times 0,025 \times \frac{d}{365 \times 100}$$

donde: -----

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

07/2019



EW9625678

**B** = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.

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

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

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

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

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

Así, la Sociedad Gestora se compromete a remitir a la CNMV y a las Agencias de Calificación, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite y con la mayor diligencia posible, la información relativa a los Bonos de las tres (3) Series, al comportamiento de los Activos, amortizaciones anticipadas, y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.-----

En este sentido será de aplicación al Fondo y a su Sociedad Gestora el régimen previsto en los artículos 34, 35 y 36 de la Ley 5/2015. -----



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

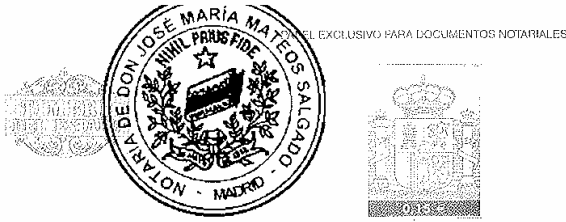
### 5.1. Liquidación anticipada del Fondo.-----

La Sociedad Gestora estará facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en cualquier momento de la totalidad de la Emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la presente Estipulación, en cualquiera de los siguientes supuestos:-----

(i) cuando en cualquier momento a lo largo de la vida del Fondo las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos (el "**Saldo Vivo de los Activos No Fallidos**") sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en la Fecha de Constitución del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización e inmuebles titularidad del Fondo, en su caso, junto con el saldo que exista en ese momento en las Cuentas de Reinversión, 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 previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución y siempre que, en su caso, se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes de las autoridades competentes a tal efecto. Conforme a lo previsto en la presente



07/2019



EW9625677

Escritura, se entenderá por “**Activos No Fallidos**” aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por “**Activos Fallidos**”, a los efectos de lo dispuesto en la presente Escritura, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período igual o mayor a doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito; -----

(ii) obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33.2 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, así como en el supuesto de que fuera revocada su autorización prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ningún caso se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 2.3 de la presente Escritura de Constitución; -----

(iii) en la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6)



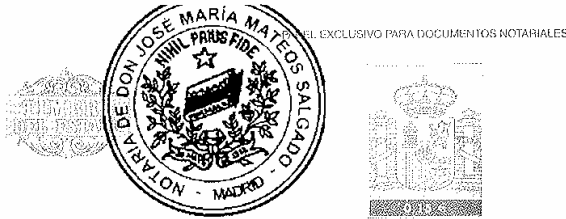
meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, a contar desde la mencionada fecha;-----

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

(v) en el supuesto de que, de conformidad con los términos señalados en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura que regula el funcionamiento de la Línea de Liquidez del Cedente, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al cinco por ciento (5%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en las Cuentas de Reinversión permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de todos los Bonos, respetando el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la presente Estipulación, se realizará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos

07/2019



EW9625676

de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura, 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; ello, de tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B y, con respecto a la amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B, todo ello según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura. -----

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

Adicionalmente, dicha liquidación será comunicada a las Agencias de Calificación, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. ----



## **5.2. Extinción del Fondo.** -----

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

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

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

(iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en la Estipulación 5.3 posterior; -----

(iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; y-----

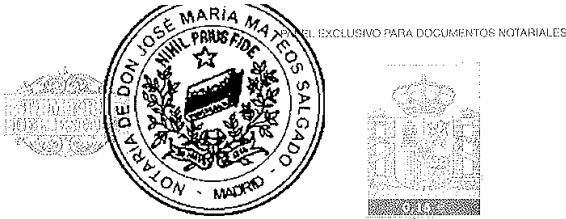
(v) cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales de los Bonos antes del Período de Suscripción, esto es, antes de las nueve (9:00) horas (CET) del 12 de diciembre de 2019. -----

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. -----

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

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en la Estipulación 5.1 y 5.2, apartados (i) a (iii) anteriores y, en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez

07/2019



EW9625675

suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, llevará a cabo alguna o todas las siguientes actuaciones: -----

(i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos más los intereses devengados y no cobrados de los Activos No Fallidos. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a dos (2) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación, de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar, al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros. -----

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



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

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

(ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) 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 el precio más alto en el mercado; -----

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

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prelación de Pagos de

07/2019



EW9625674

Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en la Estipulación 5.1 anterior, se realizará en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponda, según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura, por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán vencidas, líquidas y exigibles en esa fecha de Amortización Anticipada. De tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B y, con respecto a la amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B, todo ello según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura.-----

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19.3 siguiente, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales



iniciados como consecuencia del impago por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 8.13 de la presente Escritura de Constitución), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander.-----

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

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial declarando: (a) extinguido el Fondo, así como las causas previstas en el 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 la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución y



07/2019



EW9625673

dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.-----

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

----- **SECCIÓN II** -----

----- **CESIÓN DE ACTIVOS** -----

**6. CESIÓN DE LOS ACTIVOS.** -----



### 6.1 Cesión de los Activos: -----

Santander cede al Fondo, en este acto de constitución del mismo y en virtud de la presente Escritura de Constitución, los Activos, así como los demás conceptos descritos en los siguientes párrafos. El procedimiento de cesión se ha establecido diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito.

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 o, en el caso de Activos Adicionales, desde la respectiva Fecha de Recarga. -----

A la fecha de constitución del Fondo, los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito objeto de cesión al Fondo a través de la presente Escritura de Constitución, se relacionan en un soporte informático unido a esta matriz como **Anexo III** a la misma, en el que se recogen las características concretas más relevantes de los mismos que permiten su identificación. -----

Asimismo, comprenderá cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la fecha del presente otorgamiento sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito (los "Excedidos") con un límite igual al cinco por ciento

07/2019



EW9625672

(5%). No obstante lo anterior, en el caso de Líneas de Crédito en las que los Excedidos superen el citado cinco por ciento (5%), y siempre que no se trate de “**Activos Morosos**” (esto es, Activos que a una fecha se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander en tal caso, estará obligado a recomprar el Activo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no liquidados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dichos Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería , en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

Dicha cesión es plena e incondicional y se realiza por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los Activos objeto de la cesión. -----

**6.1.1. Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas de Crédito: -----**

Se ceden en este acto DIECISEIS MIL DOSCIENTOS CUARENTA Y SEIS (16.246) Préstamos No Hipotecarios por un importe total de MIL MILLONES SEISCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL SESENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS TREINTA Y DOS EUROS CON DIECISIETE CÉNTIMOS (1.696.068.232,17€) y NUEVE MIL SESENTA Y OCHO (9.068) Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución del Fondo, de las Líneas



de Crédito por un importe total de SETECIENTOS SEIS MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (706.216.947,29€).-----

**6.1.2. Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y emisión de los CTH:-----**

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se lleva a cabo en virtud de la presente Escritura de Constitución, mediante la emisión, por parte de Santander, de Certificados de Transmisión de Hipoteca ("**Certificados de Transmisión de Hipoteca**" o "**CTH**") que son suscritos por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en: (i) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH; (ii) la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación; (iii) en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario (la "**Ley 2/1981**"); (iv) en el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero (en adelante "**Real Decreto 716/2009**"); y (v) demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario, en las condiciones siguientes:-----

**Emisión de los CTH.-----**

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625671

Se ceden en este acto MIL SESENTA Y DOS (1.062) Préstamos Hipotecarios por un importe total de QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (597.714.861,63€). El Cedente emite en este acto MIL SESENTA Y DOS (1.062) Certificados de Transmisión de Hipoteca por un importe total de QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UN EUROS CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (597.714.861,63€) que representan cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento y del principal vencido y no pagado de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan.-----

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el Cedente con sujeción a lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015 y en la legislación sobre el Mercado Hipotecario (Ley 2/1981, Real Decreto 716/2009 y demás disposiciones aplicables), en virtud de la cual se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias.-

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

Los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos en este acto por el Cedente se representan en un título nominativo múltiple, que contiene las menciones mínimas que se recogen en



el artículo 29 del Real Decreto 716/2009.-----

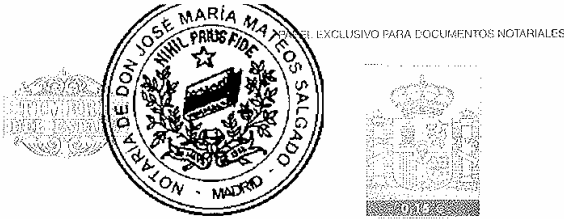
Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún Certificado de Transmisión de Hipoteca como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora (en representación y por cuenta del Fondo o por Santander) a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado Certificado de Transmisión de Hipoteca, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones de la Estipulación 5.1 de la presente Escritura de Constitución, o si hubiese que vender los citados Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios y a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades. -----

Se incorpora como documento unido a la presente Escritura de Constitución un ejemplar facsímil del título múltiple representativo de Certificados de Transmisión de Hipoteca, figurando como **Anexo V**.-----

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

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

07/2019



EW9625670

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

El Cedente, en cuanto emisor de los 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: -----

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

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

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

**Suscripción de los CTH.**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, suscribe íntegramente, en este acto, los MIL SESENTA Y DOS (1.062) Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente, con sujeción a los términos y condiciones que se recogen en la presente Escritura de Constitución. -----



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

Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por este de los CTH, a los efectos del artículo 29.1 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.-----

**Derechos del Fondo.**-----

El Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ostentará los derechos establecidos en la normativa legal aplicable a las participaciones hipotecarias de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015 y de la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009, y en particular y a título meramente enunciativo sin que supongan limitación alguna, los siguientes derechos en relación con cada uno de los Préstamos Hipotecarios:-----

a) derecho a percibir la totalidad de los pagos que realicen los Deudores en concepto de principal (por amortización ordinaria o anticipada) e intereses ordinarios y de demora devengados por los Préstamos Hipotecarios a partir de la fecha del presente otorgamiento.-----

b) derecho a percibir la totalidad de los derechos, tanto



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625669

principales como accesorios y de garantía (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y de las acciones frente a terceros que puedan derivarse de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a partir de la fecha del presente otorgamiento.-----

c) derecho a percibir todos los posibles derechos o indemnizaciones por los Préstamos Hipotecarios que pudieran resultar a favor del Cedente derivados de los mismos, a partir de la fecha del presente otorgamiento, 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.-----

La cesión de los Préstamos Hipotecarios mediante la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de cada uno de los Préstamos Hipotecarios. Asimismo, queda estipulado que la cesión de los Préstamos Hipotecarios es pro soluto, implicando la plena transmisión de los Préstamos Hipotecarios y no su mera cesión en comisión de cobranza.-----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la emisión y suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca: (i) se extinguirá totalmente la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca; (ii) la



Sociedad Gestora estará obligada a restituir al Cedente cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca; y (iii) el Cedente dará de alta nuevamente los Préstamos Hipotecarios en el activo de su balance.-----

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

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

Serán de cuenta del Fondo todos los posibles gastos o costas que pudieran resultar por cuenta del Cedente de los Préstamos Hipotecarios por cada uno de los cedidos, derivados de las actuaciones recuperatorias en caso de incumplimiento de las obligaciones por parte de los Deudores.-----

Con relación a los Préstamos Hipotecarios, el Fondo tendrá derecho a cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías hipotecarias o por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y

07/2019



EW9625668

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, en general, los bienes que, en su caso, llegase a adjudicarse el Fondo como consecuencia de la eventual ejecución de las garantías otorgadas en aseguramiento de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo en relación con el Préstamo Hipotecario objeto de ejecución. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso el exceso al Deudor, sin que en ningún caso se le pueda exigir al Deudor una cuantía superior al importe de su respectiva deuda. -----

**6.1.3 Precio de venta o cesión de los Activos. -----**

El precio de venta o cesión de los Activos es a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo (o, en su caso, en cada una de las Fechas de Recarga en relación con los Activos Adicionales).

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las quince (15:00) horas (CET) de la Fecha de Desembolso, a valor de ese mismo día (o, en su caso, en cada una de las Fechas de Recarga en relación con los Activos Adicionales). El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a Santander para que proceda a abonar en la

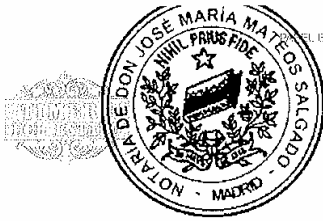


Cuenta de Tesorería abierta en Santander a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos (o, en su caso, de los Activos Adicionales).-----

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos (o, en su caso, de los Activos Adicionales), conforme a lo previsto en la Estipulación 5.3 anterior: (i) se extinguirá totalmente la obligación de pago del precio por la cesión de los Activos (o, en su caso, de los Activos Adicionales) por parte del Fondo; y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos (o, en su caso, de los Activos Adicionales).-----

La Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo está formada por un total de VEINTISEIS MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SEIS (26.376) Activos, distribuidos entre DIECISIETE MIL TRESCIENTOS OCHO (17.308) Préstamos y NUEVE MIL SESENTA Y OCHO (9.068) Líneas de Crédito, cuyo principal dispuesto pendiente de amortizar, a 10 de Diciembre de 2019, ascendía a un importe de TRES MIL MILLONES CUARENTA Y UN EUROS CON NUEVE CÉNTIMOS (3.000.000.041,09€), DOS MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL NOVENTA Y TRES EUROS CON OCHENTA CÉNTIMOS (2.293.783.093,80€) correspondientes a los Préstamos, y SETECIENTOS SEIS

07/2019



EW9625667

MILLONES DOSCIENTOS DIECISEIS MIL NOVECIENTOS CUARENTA Y SIETE EUROS CON VEINTINUEVE CÉNTIMOS (706.216.947,29€) correspondientes a las Líneas de Crédito.

**6.1.4 Legislación aplicable a la cesión de los Activos. ---**

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 la inexistencia de impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, a que en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, a que 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 Proveedor de Servicios de Administración deberá notificar en todo caso (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido, de acuerdo con los términos del correspondiente Activo, a los respectivos Deudores y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Proveedor de Servicios de Administración. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo 1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.-----



Asimismo, en caso de concurso, liquidación, sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Proveedor de Servicios de Administración o si el Cedente se encontrase en un proceso de reestructuración, en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, la Sociedad Gestora deberá requerir al Proveedor de Servicios de Administración para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, abiertas a nombre del Fondo. Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, podrá requerir al Proveedor de Servicios de Administración que realice esa notificación en un plazo de quince (15) Días Hábiles. -----

No obstante, tanto en caso de que el Proveedor de Servicios de Administración no hubiese realizado su obligación de notificación a los Deudores prevista en los párrafos anteriores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso o liquidación del Proveedor de Servicios de Administración, será la

07/2019



EW9625666

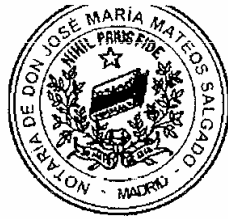
propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que hubiere designado, la que deberá efectuar la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras.-----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora deberá requerir al Proveedor de Servicios de Administración 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 otorga en este mismo acto un poder incondicional e irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento en 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.-----

En la medida en que los Deudores han consentido expresamente la cesión de los Derechos de Crédito en los contratos y que la notificación no es un requisito legal para la válida cesión de los mismos, Santander no procederá a notificar a los Deudores la cesión, salvo a aquellos Deudores de



Extremadura, que serán notificados de conformidad con lo establecido en la Ley 4/2018, de 21 de febrero, por la que se modifica la Ley 6/2001, de 24 de mayo, del Estatuto de los Consumidores de Extremadura, habiendo sido derogada esta última por la Ley 6/2019, de 20 de febrero, Ley del Estatuto de las personas consumidoras de Extremadura, reforzándose las medidas contra las cláusulas abusivas y contra las prácticas comerciales agresivas de acoso a las personas consumidoras.----

**6.2.- Cesión de Activos Adicionales -----**

De conformidad con lo establecido en la Estipulación 6.5(b).1 de la presente Escritura, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, realizará adquisiciones trimestrales de Activos Adicionales en cada una de las Fechas de Pago comprendidas entre la Fecha de Constitución y la Última Fecha de Recarga, ambas incluidas. Cada nueva adquisición por el Fondo de Activos Adicionales se formalizará: -----

(i) En caso de Activos Adicionales que deriven de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, mediante contrato suscrito por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco Santander en cada Fecha de Recarga; y-----

(ii) En el caso de Activos Adicionales que deriven de Préstamos Hipotecarios, mediante la emisión por el Cedente y suscripción por el Fondo del correspondiente Certificado de Transmisión de Hipoteca, procediéndose a la emisión por el



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625665

Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de CTH que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la presente fecha o en la anterior Fecha de Recarga y/o sustitución. -----

Todos los gastos e impuestos que se generen con ocasión de la formalización de las sucesivas cesiones de Activos Adicionales serán a cargo del Fondo. -----

En cada nueva adquisición de Activos Adicionales, la Sociedad Gestora entregará a la CNMV en la respectiva Fecha de Recarga:-----

a).- Detalle de los Activos Adicionales cedidos al Fondo con sus características principales que permitan su identificación. -----

b).- Declaración escrita de la Sociedad Gestora, suscrita también por Banco Santander, de que los Activos Adicionales cumplen todos los Requisitos de Recarga.-----

A los anteriores efectos y a los efectos de lo previsto en el artículo 1.227 del Código Civil, la Sociedad Gestora se ha adherido al sistema CIFRADO de la CNMV para la comunicación telemática del detalle de los Activos Adicionales, a través de la remisión de archivos informáticos, y la declaración de la Sociedad Gestora relativa al cumplimiento por los Activos Adicionales de los Requisitos de Recarga.-----

El contrato en que se formalice cada cesión de Activos Adicionales se aportará a la CNMV el Día Hábil siguiente a la Fecha de Recarga correspondiente. -----



En el caso de Activos Adicionales derivados de Préstamos Hipotecarios, se aplicarán asimismo las reglas señaladas en los sub-apartados (a) a (e) del apartado 3.3.1.(ii) del Módulo Adicional del Folleto.-----

**6.3 Términos y condiciones de las cesiones de los Activos.**-----

Cada cesión al Fondo de los Activos y de los Activos Adicionales se realizará en las siguientes condiciones:-----

(i) La cesión de cada Activo comprende la totalidad del Saldo Vivo de dicho Activo, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la fecha del presente otorgamiento o, en el caso de Activos Adicionales, desde la respectiva Fecha de Recarga. -----

Asimismo, comprenderá cualesquiera Excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la fecha del presente otorgamiento sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%) del importe límite de cada Línea de Crédito. No obstante lo anterior, en el caso de Líneas de Crédito en las que los Excedidos superen el citado cinco por ciento (5%) y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que a una fecha, se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander en tal caso, estará obligado a recomprar el Activo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses

07/2019



EW9625664

devengados y no liquidados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dichos Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.-----

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

(ii) La cesión al Fondo de los Activos es 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 Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución o, en su caso, en cada una de las Fechas de Recarga en relación con los Activos Adicionales.-----

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las quince (15:00) horas (CET) de la Fecha de Desembolso, a valor de ese mismo día o, en el caso de Activos Adicionales de la respectiva Fecha de Recarga. 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 (o, en su caso, de los Activos Adicionales), conforme a lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura: (i) se extinguirá totalmente la obligación



de pago del precio por la cesión de los Activos (o, en su caso, de los Activos Adicionales) por parte del Fondo; y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos (o, en su caso, de los Activos Adicionales).

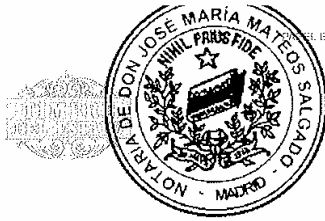
(iv) La cesión de los Activos comprende, igualmente: (a) la de los derechos de crédito de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo; y (b) los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.-----

(v) Atendiendo a lo manifestado por el Cedente en la Estipulación 6.7 y tal y como se establece en las Estipulaciones 6.1.4. anterior y 8.12. posterior, se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en esas Estipulaciones, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación, se realizará y tiene las consecuencias previstas en dichas Estipulaciones. -----

(vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos. -----

(vii) El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625663

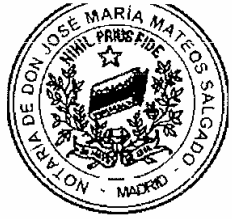
términos y condiciones que determine la presente Escritura, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución. -----

(viii) En el supuesto excepcional de que, pese a lo establecido en la declaración 23 de la Estipulación 7.b) de la presente Escritura de Constitución, un Deudor opusiese a Santander la compensación respecto de uno de los Activos, Santander será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por este como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo lo antes posible una cantidad igual a aquella que hubiese 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. -----

(ix) Sin perjuicio de lo establecido en las Estipulaciones 6.1 y 6.5.(c) siguiente, Santander no asumirá ninguna obligación de recompra de los Activos. -----

#### **6.4 Acciones en caso de impago 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. -----



**6.5 Responsabilidad del Cedente, recarga y sustitución de los Activos. -----**

**(a) Responsabilidad del Cedente. -----**

El Cedente no responderá de la solvencia del Deudor ni, en su caso, 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 se declaran en la presente Escritura de Constitución, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones recogidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura de Constitución. -----

**(b) Recarga de los Activos. -----**

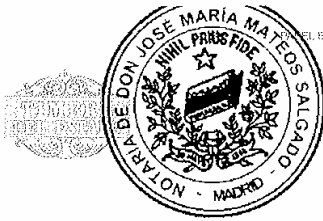
**1.- Período de Recarga. -----**

La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, realizará adquisiciones trimestrales de Derechos de Crédito Adicionales en cada una de las Fechas de Pago comprendidas entre la presente fecha y la Última Fecha de Recarga (que, como máximo será, el 20 de enero de 2022, siempre y cuando no se dé un Supuesto de Interrupción del Período de Recarga), ambas incluidas. -----

**2.-Finalización anticipada del Período de Recarga: Supuestos de Interrupción del Período de Recarga. -----**

Se producirá la finalización anticipada y definitiva del Período de Recarga, a partir de la Fecha de Determinación del Período de Recarga, inclusive, en la que hubiera tenido lugar, si

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625662

fuera el caso, cualquiera de las siguientes circunstancias: -----

(a) Que el ratio de Fallidos (el Saldo Vivo de los Activos Fallidos dividido entre el Saldo Vivo de los Activos en la presente fecha) fuera superior a los siguientes porcentajes: -----

1) hasta la cuarta (4ª) Fecha de Determinación perteneciente al Período de Recarga: 0,35%.-----

2) hasta la octava (8ª) Fecha de Determinación perteneciente al Período de Recarga: 0,70%.-----

(b) Que el ratio de morosos (el Saldo Vivo de Activos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos en cada Fecha de Determinación perteneciente al Período de Recarga) fuera superior a los siguientes porcentajes: -----

1) Hasta la cuarta (4ª) Fecha de Determinación inclusive perteneciente al Período de Recarga: 1,75%.-----

2) Desde la quinta (5ª) hasta la octava (8ª) Fecha de Determinación perteneciente al Período de Recarga, ambas inclusive: 2,25%. -----

(c) Que Banco Santander se encuentre en situación de insolvencia o concurso, pierda su facultad para otorgar préstamos o líneas de crédito.-----

(d) Que Banco Santander cese o sea sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración, o incumpla cualquiera de sus obligaciones en virtud de la presente Escritura de Constitución. -----

(e) Que los informes de auditoría de las cuentas anuales del



Cedente presenten salvedades que, a juicio de la CNMV, pudieran afectar a los Derechos de Crédito Adicionales; o -----

(f) Que se modificara sustancialmente la política de concesión de préstamos o líneas de crédito del Cedente prevista en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto y en el Anexo VI a la presente Escritura, de manera que se relajaran los criterios aplicables a la concesión de préstamos o líneas de crédito por parte de este. -----

(g) Que el tipo EURIBOR a tres (3) meses fuese superior al 1%. -----

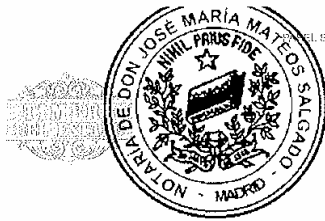
### **3.- Incorporación de Derechos de Crédito Adicionales durante el Período de Recarga -----**

En cualquier Fecha de Pago durante el Período de Recarga y siempre y cuando se cumplan los Requisitos de Recarga, Banco Santander podrá, a su entera discreción, añadir a la Cartera de Referencia nuevos Activos (incluyendo Activos con nuevos Deudores) (en adelante una "**Recarga**"). Los Activos (Préstamos y Líneas de Crédito) incluidos en la Cartera de Referencia mediante una Recarga se denominarán "**Activos Adicionales**" o "**Derechos de Crédito Adicionales**". -----

Las incorporaciones de las variaciones al alza de las Líneas de Crédito suponen la incorporación a la Cartera de Referencia de nuevos saldos, no suponiendo esto la adquisición de Activos Adicionales por parte del Fondo. En virtud de lo anterior, la incorporación de las variaciones al alza de las Líneas de Crédito



07/2019



EW9625661

podría tener lugar fuera del Período de Recarga. -----

Teniendo en cuenta que las variaciones al alza de las Líneas de Crédito se compensan con las variaciones a la baja, junto con las amortizaciones de las Líneas de Crédito y de Préstamos, si esta cifra fuera mayor o igual a cero (0) no se podría proceder a la Recarga o a la amortización de los Bonos.---

(a) Fechas de Recarga y Período de Recarga -----

1) Serán "**Fechas de Recarga**" las Fechas de Pago durante el Período de Recarga en que se produzca una Recarga. -----

2) A los efectos de la presente Escritura, se entiende por "**Período de Recarga**" el período comprendido entre la presente Fecha de Constitución del Fondo y la Última Fecha de Recarga (ambas inclusive).-----

3) Última Fecha de Recarga significa la primera de las siguientes fechas (todas incluidas): -----

- El día inmediatamente anterior a la fecha en que tenga lugar un Supuesto de Interrupción del Período de Recarga; y-----

- La Octava (8ª) Fecha de Recarga (que será el 20 de enero de 2022 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil). ----

(b) Requisitos de Recarga -----

Para su inclusión en la Cartera de Referencia, los Activos Adicionales objeto de una Recarga tendrán que cumplir en la Fecha de Elegibilidad respectiva los requisitos siguientes (los "**Requisitos de Recarga**"):-----

1) Que Banco Santander disponga de cuentas anuales



(individuales y consolidadas) de los dos (2) últimos ejercicios debidamente auditadas que no presenten salvedades en los términos exigidos por el artículo 17.a) de la Ley 5/2015. -----

2) Que cada uno de los Activos Adicionales:-----

- Cumpla individualmente los Requisitos Individuales referidos en la Estipulación 7 apartados (b), (c) y (d) de la presente Escritura, en el entendido de que todas las referencias a la Fecha de Corte (es decir, el 14 de noviembre de 2019) en dicho apartado se entenderán hechas a la correspondiente Fecha de Elegibilidad; y-----

- Que, además del cumplimiento de los Requisitos Individuales, los Activos Adicionales cumplan conjuntamente los requisitos que se indican a continuación (los "**Requisitos Globales**"):-----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente, la vida media ponderada de los Activos tras la correspondiente Recarga sea igual o inferior a 3 años y medio (3,5). Si, una vez realizada la Recarga, la vida media ponderada de los Activos fuese superior a tres (3) años y medio (3,5) pero la vida media ponderada de los Activos Adicionales no fuese superior a tres (3) años y medio (3,5) se entenderá cumplido este Requisito Global.-----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el Saldo Vivo de todos los Activos relativos a un mismo Grupo de Deudores (el "**Saldo Vivo Agregado**") tras la correspondiente Recarga no sea superior al cero coma ochenta y cinco por ciento

07/2019



EW9625660

(0,85%) del Saldo Vivo de los Activos a la presente fecha. Asimismo los diez (10) mayores Grupos de Deudores no superarán el seis coma cincuenta por ciento (6,50%) del Saldo Vivo de los Activos en la presente Fecha de Constitución, (entendiendo por "**Grupo de Deudores**" cada conjunto constituido por los Deudores que pertenezcan al mismo grupo consolidado contable, incluidos, en evitación de dudas, los conjuntos constituidos por un solo Deudor). -----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el Saldo Vivo de todos los Activos con una misma Clasificación CNAE de primer nivel tras la correspondiente Recarga sea inferior al veinticinco por ciento (25%) del Saldo Vivo de los Activos en la presente fecha; asimismo las tres (3) Clasificaciones CNAE de primer nivel con mayor peso relativo no superarán el sesenta por ciento (60%) del Saldo Vivo de los Activos en la presente fecha.---

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el Saldo Vivo de todos los Activos cuyo Deudor sea una PYME según se define este concepto en la Recomendación 2003/361/CE, tras la correspondiente Recarga, no sea inferior al setenta por ciento (70%) del Saldo Vivo de los Activos tras la correspondiente Recarga.-----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el Saldo Vivo de todos los Activos pertenecientes a una Comunidad Autónoma no supere el veinte por ciento (20%) del Saldo Vivo de los Activos en la presente fecha; asimismo las tres (3)



Comunidades Autónomas con mayor peso relativo en términos de principal pendiente no superarán el cincuenta y cinco por ciento (55%) del Saldo Vivo de los Activos en la presente fecha. -----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el tipo de interés medio ponderado de los Activos tras la correspondiente Recarga sea igual o superior a uno coma cincuenta por ciento (1,50%). -----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el porcentaje de Saldo Vivo de las Líneas de Crédito sobre el Saldo Vivo del total de Activos tras la correspondiente Recarga sea igual o inferior a treinta por ciento (30%). -----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente la PD Regulatoria media ponderada de los Activos Adicionales en la correspondiente Recarga sea igual o inferior a uno coma cincuenta por ciento (1,50%). -----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente la proporción del Saldo Vivo de Préstamos cuyo sistema de amortización sea a vencimiento sobre el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al tres coma cincuenta por ciento (3,50%). -----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente la proporción del Saldo Vivo de Préstamos Hipotecarios sobre el Saldo Vivo de los Activos no sea inferior al diez por ciento (10%).

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente el ratio de principal pendiente sobre tasación actual (L.T.V.) de los Préstamos Hipotecarios no sea superior al setenta por ciento

07/2019



EW9625659

(70%).-----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente la proporción del Saldo Vivo de Activos con tipo de interés fijo sobre el Saldo Vivo de los Activos no sea superior al cincuenta y cinco por ciento (55%).-----

Que en la Fecha de Elegibilidad correspondiente la relación entre saldo dispuesto y saldo límite en las Líneas de Crédito no sea inferior al cincuenta por ciento (50%) (es decir, que sea mayor o igual al cincuenta por ciento (50%)).-----

#### **4.- Fecha de Oferta**-----

Serán "**Fechas de Solicitud de Oferta**", las fechas correspondientes al octavo (8º) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago del Período de Recarga en las que fuera procedente la adquisición de Activos Adicionales.-----

Serán "**Fechas de Oferta**" las fechas correspondientes al sexto (6º) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago del Período de Recarga en las que fuera procedente la adquisición de Activos Adicionales.-----

#### **5.- Procedimiento para la adquisición de Derechos de Crédito Adicionales**-----

En cada Fecha de Solicitud de Oferta, la Sociedad Gestora remitirá al Cedente la comunicación escrita de demanda de cesión de Activos Adicionales para el Fondo con indicación de los Fondos Disponibles para Amortización (que tal y como se recoge en el Glosario serán los fondos empleados para la compra de



Activos Adicionales) y la Fecha de Pago en que corresponderá efectuar la cesión al Fondo y el pago por la cesión. El Cedente, en ese mismo día, entregará a la Gestora un fichero con el detalle de los Activos para su posterior evaluación por parte de la Gestora. -----

Antes de las diecisiete (17:00) horas (CET) de la Fecha de Oferta, la Sociedad Gestora comunicará al Cedente el detalle de los Activos seleccionados y sus características que integran la oferta de cesión y que habrán de cumplir los Requisitos de Recarga. -----

No más tarde del quinto (5º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago, la Sociedad Gestora remitirá al Cedente comunicación escrita de aceptación de cesión de Activos Adicionales, acompañada de un archivo informático con el detalle de los Activos Adicionales aceptados y las características de los mismos que fueron previamente enviados por el Cedente. -----

Para la determinación de los Activos Adicionales que integren la aceptación de cesión, la Sociedad Gestora: -----

1) Verificará que los Activos Adicionales que integran la oferta de cesión cumplen los Requisitos de Recarga conforme a las características comunicadas por el Cedente. -----

2) Determinará los Activos Adicionales que son aptos para su cesión al Fondo por un importe no superior a los Fondos Disponibles para Amortización. -----

#### **6.- Auditoría anual de los Activos Adicionales -----**

07/2019



EW9625658

Anualmente la Sociedad Gestora encargará, por cuenta del Fondo, la realización de una auditoría, utilizando técnicas de muestreo, sobre los Activos Adicionales adquiridos durante el correspondiente Período de Recarga, que permanezcan vivos a 31 de diciembre de cada uno de estos años, hasta la Última Fecha de Recarga. -----

La verificación de los Activos Adicionales de la muestra versará sobre los mismos atributos que la auditoría efectuada de los activos seleccionados para su cesión al Fondo, en su constitución. -----

Dicha verificación será realizada por una firma de auditoría inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) hasta el final del ejercicio de la Última Fecha de Recarga. -----

**(c) Sustitución de los Activos.** -----

En el caso de que alguno de los Activos (Préstamos Hipotecarios, Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito) estuviese afectado por un vicio oculto por: (i) 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 o bien, en el caso de Activos Adicionales, por no ajustarse estos en la Fecha de Elegibilidad a los Requisitos de Recarga; o (ii) por no reunir 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. -----

En este sentido, para remediar las circunstancias indicadas en el párrafo anterior se llevará a cabo la sustitución inmediata o, en su caso, la amortización anticipada del Activo correspondiente (el Certificado de Transmisión de Hipoteca, el Préstamo No Hipotecario o la Línea de Crédito), con sujeción a las siguientes reglas: -----

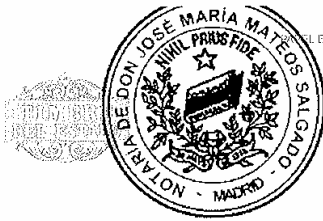
**1.- Sustitución de los Activos.**-----

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 Saldó Vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido. Asimismo, éste deberá cumplir con los requisitos y declaraciones señalados más arriba y ser homogéneo 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 tal 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 Activos que propone ceder en sustitución. -----

La sustitución en el caso de los Activos derivados de



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625657

Préstamos Hipotecarios, 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 (emitiendo el Cedente 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 del Certificado 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: (i) los datos relativos al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo; y (ii) los datos relativos al nuevo Certificado de Transmisión de Hipoteca emitido con los datos del Préstamo Hipotecario sustituto, el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambos Certificados de Transmisión de Hipoteca, según lo descrito anteriormente. La copia del acta notarial se entregará a la CNMV, comunicándose igualmente la sustitución a las Agencias de Calificación. -----

La sustitución en el caso de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito se llevará a cabo mediante otorgamiento por parte del Cedente y de la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, de una escritura notarial de resolución de la cesión del Préstamo No Hipotecario o Línea de Crédito sustituido y de



cesión del nuevo Préstamo No Hipotecario o Línea de Crédito sustituto. -----

Se entregará copia de esta escritura a la Comisión Nacional del Mercado de Valores, comunicándose igualmente la sustitución 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, en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. 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 Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, en la fecha correspondiente.-----

**2.- Amortización anticipada de los Activos. -----**

En el caso de que la sustitución referida en el apartado (i) anterior no pueda tener lugar dentro del plazo de quince (15) Días Hábiles desde la notificación del vicio oculto, la Sociedad Gestora procederá a la amortización anticipada de los Activos (Certificado de Transmisión de Hipoteca, Préstamo No Hipotecarios o Línea de Crédito) afectados por el vicio oculto, debiendo el Cedente recomprar y reembolsar al Fondo inmediatamente, el Saldo Vivo

07/2019



EW9625656

del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo mediante su abono en la Cuenta de Tesorería, en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. -----

Así mismo, 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 la Escritura de Constitución y en el presente Folleto (en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional), supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones lo cual no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora deberá: (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios; e (ii) instar la sustitución o recompra mediante el reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado 2.2.9.2., 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 originados por las actuaciones llevadas a cabo para remediar el incumplimiento del Cedente



deben ser soportados por este, sin poder repercutirse al Fondo. --

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

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos: -

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

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

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

d) las cantidades que se devenguen por los Excedidos correspondientes a los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%) del importe límite disponible de cada Línea de Crédito; -----

Para aquellas Líneas de Crédito en las que los Excedidos superen el citado cinco por ciento (5%) del importe límite disponible y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que a una fecha se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Banco Santander en tal caso, estará obligado a recomprar dichas Líneas de Crédito. -----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625655

e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, 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. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso, el exceso al Deudor, sin que en ningún caso se le pueda exigir al Deudor una cuantía superior al importe de su respectiva deuda; y-----

f) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo, aunque no limitativamente, los derivados de los contratos de seguros (cuando los haya) que son objeto de cesión por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos, en su caso. -----

La cesión de los Activos comprende la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, así como los intereses ordinarios y de demora y el resto de conceptos señalados más arriba devengados desde la presente fecha o desde la Fecha de Recarga, si se trata de Activos Adicionales. Las comisiones derivadas de los Activos cedidos no son objeto de cesión al Fondo.-----

Todos los derechos anteriormente mencionados se



devengarán a favor del Fondo desde el día de hoy, Fecha de Constitución del Fondo, o desde la Fecha de Recarga, si se trata de Activos Adicionales. -----

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

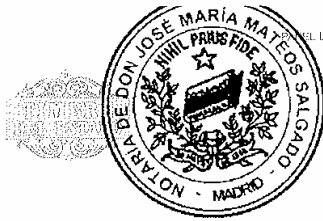
El Cedente pagará, en todo caso, al Fondo cualesquiera cantidades que reciba de los Deudores en concepto de principal, intereses, o por cualquier otro concepto derivadas de los Activos, sin que, por ello, venga obligado a anticipar al Fondo cantidades que no haya cobrado efectivamente. -----

#### **6.7 Notificación a los Deudores.** -----

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

Santander continuará administrando los Activos, conforme a lo establecido en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución. Atendiendo a lo manifestado por el Cedente en la presente Estipulación, y tal y como se establece en la Estipulación 6.1.4. anterior y 8.12. posterior, se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en dichas Estipulaciones, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625654

que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicha Estipulación. -----

No obstante, Santander otorga en este acto un poder irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en derecho sean necesarias para notificar la cesión a los Deudores en nombre del Fondo, cuando lo estime oportuno.-----

**7. REPRESENTACIONES Y GARANTÍAS DE SANTANDER.** -----

El Cedente, como titular de los derechos sobre los Préstamos y las Líneas de Crédito hasta su cesión al Fondo y como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ratifica a la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, por medio de la presente Escritura de Constitución, las representaciones y garantías efectuadas en el apartado 2.2.8 del Módulo Adicional del Folleto y que asimismo efectuará y declarará en cada Fecha de Recarga en que se realice la cesión de Activos Adicionales y que se describen a continuación: -----

**(a) En relación con el Cedente:** -----

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

(2) Que los órganos sociales del Cedente han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la



cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la presente Escritura de Constitución y los contratos descritos en la Estipulaciones 15.1, 15.2, 15.3, 15.4 y 15.5 siguientes. -----

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

(4) Que las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios 2017 y 2018 están debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2017 y 2018 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente. -----

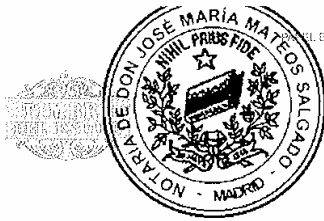
(5) Que, conforme a lo dispuesto en el artículo 6.1 Reglamento (UE) 2017/2402, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, de conformidad con lo establecido más adelante en la presente Estipulación y en el apartado 3.4.3(ii) del Módulo Adicional del Folleto. -----

**(b) En relación con los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos:**-----

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



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625653

legales vigentes.-----

(2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la presente Escritura de Constitución en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito reflejan exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente. -----

(3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, los Préstamos han sido administrados por Banco Santander y las Líneas de Crédito han sido administrados bien por Banco Santander, Banesto o Banif. Actualmente todos están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.-----

(4) Que tanto Santander, como Banesto y Banif, agrupados en el momento de la cesión de los derechos de crédito al Fondo en el Cedente, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos y las Líneas de Crédito, han seguido fielmente la política de concesión de riesgos vigente en cada momento. El ochenta y tres con ochenta y seis por ciento (83,86%) del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante los ejercicios 2016, 2017, 2018 y hasta el 27 de septiembre de 2019 y se ajusta a la actual política de concesión de riesgos de Santander y a la última política de concesión de Banesto recogidas en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional del Folleto y en el **Anexo VI** a la presente Escritura. El resto de Préstamos y Líneas de Crédito han seguido políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la política actual. -----



(5) Que los Activos derivan de Préstamos y Líneas de Crédito concedidas por el Cedente a: (i) grandes empresas y, (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados. -----

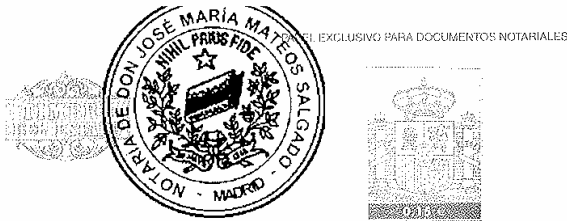
(6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados: (i) en el caso de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria; y, (ii) en el caso de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, con el patrimonio del Deudor (sin garantía específica), con garantía personal de terceros (avales) y/o, en su caso, con garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria, que no son susceptibles de inscripción en ningún registro público.-----

(7) Que los Préstamos y Líneas de Crédito devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, pudiendo existir un límite máximo y mínimo en algunos contratos. -----

(8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 31 de marzo de 2048. -----

(9) Que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada Préstamo o Línea de Crédito (en el caso de las Líneas de Crédito o de Préstamos con amortización total a vencimiento, sólo pagos de intereses) son

07/2019



EW9625652

mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o con amortización total del principal a vencimiento y no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, o de amortización total del principal a vencimiento. -----

(10) Que, en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito, se contemplan cláusulas que permiten la amortización total del principal a vencimiento y la carencia de principal. -----

(11) Que los Préstamos y Líneas de Crédito han sido originados en el curso ordinario de los negocios del Cedente, a través de la red de oficinas de Santander, de Banesto y de Banif.

(12) Que el Cedente es titular de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido el Cedente notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.-----

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

(14) 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, que dicho consentimiento ha sido obtenido.-----

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



(16) Que el pago de las cuotas de principal e intereses respecto a los Préstamos, e intereses respecto a las Líneas de Crédito se produce mediante domiciliación bancaria en Santander generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación. -----

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

(18) Que no se incluye financiación promotor (es decir, préstamos hipotecarios concedidos para financiar la construcción, promoción de viviendas, garajes, locales de negocio y naves industriales, destinadas a la venta o alquiler en el mercado para particulares o empresas, con la posibilidad de subrogación de los compradores en las mismas condiciones del promotor (deudor inicial) o en cualquiera de las distintas modalidades de préstamos hipotecarios), no obstante sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta, sin que exista la posibilidad de subrogación posterior ni división horizontal (p.e. en caso de venta total o parcial del terreno el deudor deberá responder por la deuda). -----

(19) Que los Activos no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos o Líneas de Crédito que se encuentren en situación de morosidad.-----

(20) Que los Activos no se corresponden con operaciones de refinanciación o reestructuración de deudas previas.

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

07/2019



EW9625651

(22) Que la Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo no tiene impagos superiores a treinta (30) días. Asimismo, en el momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario, Préstamo No Hipotecario o Líneas de Crédito tiene impagos superiores a treinta (30) días. -----

(23) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún Derecho de Crédito frente al Cedente 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. -----

(24) Que, en la presente fecha, no ha recibido ninguna notificación de Amortización Anticipada total o parcial de los Préstamos ni de las Líneas de Crédito. -----

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

(26) Que las garantías de los Préstamos y las Líneas de Crédito, en su caso, 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. -----

(27) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos y las Líneas de



Crédito que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos. -----

(28) Que los Préstamos Hipotecarios están documentados en escritura pública, y los Préstamos No Hipotecarios y las Líneas de Crédito 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. -----

(29) Que los Préstamos y Líneas de Crédito están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión o migración, si hubieren sido originados por Banesto o Banif, y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte del Cedente de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el **Anexo VI** a la presente Escritura. -----

(30) Que los Préstamos cedidos al Fondo, han sido efectiva y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo. -----

(31) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito al Fondo, ninguno de los Deudores se encuentra incurso en situación de insolvencia o concurso de acreedores. -----

(32) Que los Activos derivados de las Líneas de Crédito tienen saldo acreedor a favor del Cedente. Asimismo, en la

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625650

presente fecha no se cede al Fondo la parte no dispuesta de las Líneas de Crédito. -----

(33) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito, todos los Activos han devengado y pagado al menos una (1) cuota al Cedente. -----

(34) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y de las Líneas de Crédito ninguna Línea de Crédito se encuentra excedida por encima del cinco por ciento (5%) de su importe límite-----

(35) Que en la presente fecha, los Préstamos cedidos tienen una PD Regulatoria de admisión inferior al tres por ciento (3%).-----

**(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 por prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio, de tal forma que no incluyen impedimentos a la libre transmisión de los mismos, o bien, en el caso de que no fueran libremente transmisibles sin el consentimiento del Deudor, tal consentimiento se ha obtenido. -----

(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. Las inscripciones de



las fincas hipotecadas están vigentes 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. -----

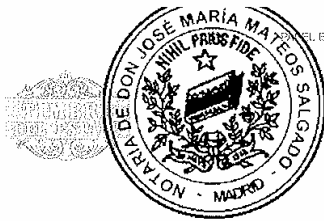
(6) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos por el artículo 12.1 del Real Decreto 716/2009.-----

(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, que éstos son adecuados al efecto y que se encuentran 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: (i)



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625649

puedan perjudicar la validez de los mismos; o (ii) que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil; o (iii) 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, estas se encuentran construidas y terminadas), entendiéndose incluidos aquellos bienes detallados en el apartado 2.2.2(a) del Módulo Adicional del Folleto, sin que ninguno de ellos se encuentre entre los activos excluidos por el artículo 12.1 del Real Decreto 716/2009, 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, ni tampoco incluyeran impedimentos a la libre transmisión de los mismos, o bien, en el caso de que no fueran libremente transmisibles sin el consentimiento del Deudor, tal consentimiento está obtenido. -----

(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 inicial, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo. En los casos en los que el Valor de Tasación se ha actualizado bien de manera individual, bien por metodología estadística, el Valor de Tasación actualizado se ha realizado por una sociedad de tasación debidamente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España. Las tasaciones efectuadas cumplen con todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario y en las Circulares 4/2004, 4/2016 y 4/2017, según corresponda.-----

**(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 Cuarta de la Ley 5/2015, en virtud de la cual se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la

07/2019



EW9625648

legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación; y (iv) demás normativa aplicable. --

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

(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 Saldo Vivo 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 órgano social competente 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 apartado 2.2.8 del Módulo Adicional del Folleto y que se ratifican en la presente Escritura de Constitución. -----

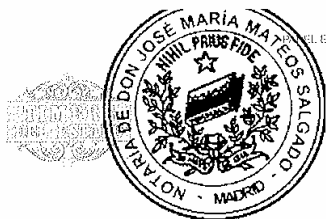


**Requisitos de retención del riesgo -----**

(i) De conformidad con lo establecido en el artículo 6 del Reglamento (UE) 2017/2402, el Cedente, como entidad originadora, está obligada a retener por sí o a través de una sociedad del Grupo Santander, de forma continua un interés económico neto significativo en la titulización, que no podrá ser inferior al cinco por ciento (5%). -----

(ii) 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 la normativa aplicable, es decir, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 6.1 del Reglamento (UE) 2017/2402 y en la correspondiente norma técnica de regulación que en cada momento complemente y especifique dichos requisitos. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por “de manera constante” que el interés económico neto retenido no estará sujeto a reducción del riesgo de crédito, ni a posiciones cortas ni a otros tipos de cobertura y que tampoco se venderá, salvo los ajustes derivados de la amortización del Préstamo Subordinado para el Fondo de Reserva y de la amortización de los Bonos y que no afecta al cumplimiento del compromiso de retención. El Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a incluir en la página web de Grupo Santander ([www.santander.com](http://www.santander.com)) o la que la sustituya en el futuro, una referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos

07/2019



EW9625647

los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto. -----

Sin perjuicio de lo anterior, se proporcionan a continuación determinados detalles sobre dicha retención: -----

(a) De conformidad con lo previsto en: (i) el apartado 3.(d) del artículo 6 del Reglamento (UE) 2017/2402; y (ii) en la normativa de desarrollo correspondiente, el Cedente, en calidad de originador de la titulización, se compromete en la presente 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. En caso de que el importe de la Serie C no cubriera el citado cinco por ciento (5%), el Cedente se compromete, en la presente Escritura de Constitución, a retener el porcentaje que sea necesario de los Bonos de la Serie B hasta alcanzar dicho cinco por ciento (5%); y-----

(b) El Cedente se compromete en la presente Escritura de Constitución a comunicar a la Sociedad Gestora, con periodicidad mensual, el mantenimiento del compromiso de retención asumido para que ésta, a su vez, haga pública dicha confirmación mediante publicación en la página web de la Sociedad Gestora, ([www.santanderdetitulizacion.es](http://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



incumplido la aplicación del requisito de retención. -----

-----**SECCIÓN III**-----

**ADMINISTRACIÓN Y CUSTODIA DE LOS ACTIVOS.**

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

**8.1 Administración.-----**

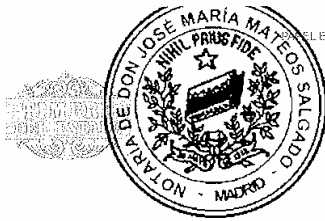
La descripción del régimen y procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos es la siguiente: -----

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en la Ley 5/2015 y, en particular, será responsable, de conformidad con el artículo 26.1(b) de dicha Ley, de administrar y gestionar los Activos agrupados en el Fondo. -----

En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, de conformidad con los artículos 33 y 27, respectivamente, de la Ley 5/2015, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse de conformidad con la Estipulación 2.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

De acuerdo con lo anterior, en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1(b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos. A estos efectos, la Sociedad Gestora, respecto de los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de

07/2019



EW9625646

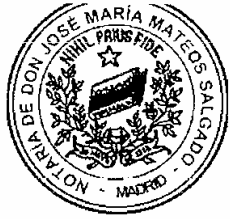
Crédito, encomienda a Santander como mandatario del Fondo la custodia y administración de los mismos, regulándose las relaciones entre el Fondo y Santander por la presente Escritura de Constitución. De conformidad con lo anterior y en virtud de la mencionada delegación, Santander será el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito.-----

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

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

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

- (i) 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 la presente Escritura de Constitución; -----
- (ii) Seguir administrando los Activos, dedicando el mismo



tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercerá un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en la presente Escritura de Constitución;-----

(iii) Que los procedimientos que aplican y aplicarán 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) Cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad; e-----

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

Los siguientes apartados contienen 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:-----

## **8.2. Duración.**-----

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



07/2019



EW9625645

mandato.-----

En caso de concurso del Proveedor de Servicios de Administración, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Proveedor de Servicios de Administración de las obligaciones que la presente Escritura de Constitución le impone, en el supuesto de que cambie su situación financiera de tal forma que suponga un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los tenedores de los Bonos o si se encontrase en un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, la Sociedad Gestora, entre otras, y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, procederá a realizar alguna de las siguientes actuaciones, en el plazo máximo de treinta (30) días y de acuerdo a las actuaciones previstas en la Estipulación 8 de la presente Escritura, para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:

(i) Requerir al Proveedor de Servicios de Administración para que subcontrate o delegue la realización de dichas obligaciones en otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuada 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 Proveedor de Servicios de Administración; o -----

(iii) Revocar el nombramiento del Proveedor de Servicios de



Administración, en cuyo caso, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en la presente Escritura de Constitución. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Proveedor de Servicios de Administración y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora. -----

En caso de concurso del Proveedor de Servicios de Administración, la actuación (iii) anterior será la única posible. ----

La Sociedad Gestora valorará las propuestas que el Proveedor de Servicios de Administración 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. En todo caso, ninguna de dichas propuestas será vinculante para la Sociedad Gestora, que será libre de rechazarlas a su entera discreción. ----

El Proveedor de Servicios de Administración, 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 siempre que: (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora; (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto; (iii) el Proveedor de Servicios de Administración hubiera indemnizado al

07/2019



EW9625644

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. ---

**8.3. Responsabilidad del Proveedor de Servicios de Administración en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.-----**

El Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración 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.-----

En ningún caso el Proveedor de Servicios de Administración tendrá responsabilidad alguna de cara a terceros (sin perjuicio de su responsabilidad contractual frente al Fondo) en relación con la obligación de la Sociedad Gestora de administrar y gestionar los



Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito conforme al artículo 26.1(b) de la Ley 5/2015. -----

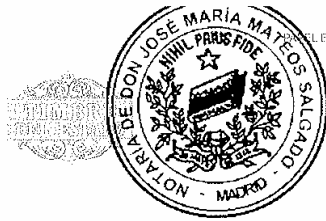
Ni los titulares de los Bonos ni cualquier otro acreedor del Fondo dispondrán de acción alguna contra el Proveedor de Servicios de Administración, siendo la Sociedad Gestora, como representante del Fondo quien ostentará dicha acción. No obstante lo anterior, respecto de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, conforme a los apartados 1(b) y 2 del artículo 26 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora será responsable, frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo, por todos los perjuicios que les cause el incumplimiento de su obligación de administrar y gestionar los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito agrupados en el Fondo.-----

**8.4. Responsabilidad del Proveedor de Servicios de Administración en la gestión de cobros. -----**

El Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración 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

07/2019



EW9625643

excepción de lo establecido en la Estipulación 6.1, Estipulación 6.6, así como para la sustitución de Activos en la Estipulación 6.5(c) y en la Estipulación 6.3 de la presente Escritura de Constitución y de las previsiones recogidas en la presente Estipulación 8.9.-----

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

El Proveedor de Servicios de Administración 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 por 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 Proveedor de Servicios de Administración 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 esta. 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 Proveedor de Servicios de Administración deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.-----



El Proveedor de Servicios de Administración 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 Activos y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada). -----

**8.6. Gestión de cobros.** -----

El Proveedor de Servicios de Administración, 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, en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según corresponda por tratarse de principal o intereses, las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas. -----

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en la Estipulación 15.5 de la presente Escritura e íntegramente regulado en el Contrato de Línea de Liquidez. -----

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

07/2019



EW9625642

u otros, derivados de los Activos. -----

**8.7. Información.** -----

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

El Proveedor de Servicios de Administración facilitará a las Agencias de Calificación actualización de la misma información que en su momento se entregó para la concesión de las calificaciones provisionales de los Bonos, realizando sus mejores esfuerzos para proporcionar a las Agencias de Calificación la información adicional que considere necesaria. -----

**8.8. Subrogación de los Deudores.** -----

El Proveedor de Servicios de Administración estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los Préstamos y Líneas de Crédito, 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 descritos en el **Anexo VI** de la presente Escritura de Constitución, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración a la Sociedad Gestora. -----

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios la subrogación al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994 de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios (“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. -----

**8.9. Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos y Líneas de Crédito.**-----



07/2019



EW9625641

**8.9.(a) Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos y Líneas de Crédito. -----**

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

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



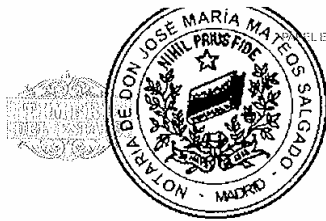
Proveedor de Servicios de Administración se ha adherido al Código de Buenas Prácticas en la versión prevista por la Ley 1/2013. -----

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos y Líneas de Crédito por causa distinta del pago de los mismos, renunciar o

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625640

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.-----

Sin perjuicio de lo anterior, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el **Anexo VI** de la presente Escritura, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la información relativa a las condonaciones de deudas que se hayan producido, así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía exclusivamente de la condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, **QUINIENTOS MIL EUROS (500.000€)** o más, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios deberá remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información que la justifique una vez se haya realizado, dentro siempre de la administración realizada por el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos



Hipotecarios siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. -----

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

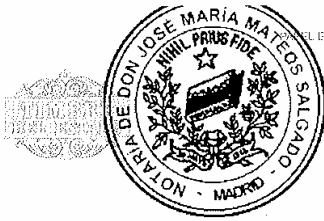
En ningún caso, el Proveedor de Servicios de Administración podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable o modificaciones de la fecha de vencimiento final de un Préstamo o Línea de Crédito de la que pueda resultar un alargamiento de los mismos. -----

La Sociedad Gestora autoriza al Proveedor de Servicios de Administración para que proceda a la renegociación del tipo de interés aplicable a los Préstamos y Líneas de Crédito a solicitud de los Deudores, con los siguientes requisitos: -----

El Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos o líneas de crédito a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo. -----

En cualquier caso, el Proveedor de Servicios de Administración solo podrá novar los Préstamos o Líneas de Crédito en estos casos:-----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625639

- Si, tras la novación del tipo de interés del préstamo o línea de crédito que resulte estar referenciado finalmente a un tipo EURIBOR u otro que lo sustituya, 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 y Líneas de Crédito con tipo de interés variable fuera superior al dos por ciento (2%). -----

- Para novar un Préstamo o Línea de Crédito de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito aplicándose la diferencia entre este 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 ochenta por ciento (80%) de la anterior diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Saldo Vivo máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Préstamos y Líneas de Crédito a Fecha de Constitución del Fondo. -----

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

No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo o Línea de Crédito (salvo en lo que se refiere a los Excedidos). -----



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 siguiente).-----

La prórroga del plazo de vencimiento de un Activo derivado de un Préstamo o Línea de Crédito 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: -----

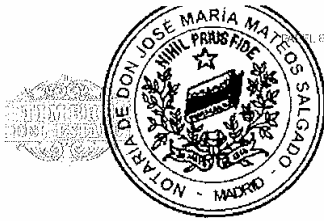
- El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos y Líneas de Crédito sobre los que se produzca la extensión del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Activos a la presente Fecha de Constitución.-----

- Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la periodicidad (es decir, que las fechas de pago tengan lugar con mayor frecuencia) de la liquidación de los intereses y de la amortización del principal del Préstamo o Línea de Crédito de que se trate, y manteniendo el mismo sistema de amortización.-----

- Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo o Línea de Crédito sea, como máximo, la fecha de vencimiento igual o anterior al 31 de marzo de 2048.--

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación, de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Proveedor de Servicios de

07/2019



EW9625638

Administración 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 y Líneas de Crédito. La información sobre dichas renegociaciones será facilitada a las Agencias de Calificación bajo petición. -----

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 Proveedor de Servicios de Administración, que se recogen en el presente apartado. -----

En caso de que el Proveedor de Servicios de Administración incumpla lo dispuesto en el presente apartado, en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos y Líneas de Crédito, resultará de aplicación respecto al Activo en cuestión el procedimiento de sustitución descrito en la Estipulación 6.5(c) de la presente Escritura de Constitución y en el apartado 2.2.9.2 del Módulo Adicional del Folleto. El Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración de las obligaciones descritas en el presente apartado. -----

Sin perjuicio de lo anterior, al amparo de lo establecido en la



Disposición Adicional Cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, (la “Ley Concursal”) el juez podrá acordar la homologación judicial del acuerdo de refinanciación que podrá tener los siguientes efectos sobre los Préstamos en función de las mayorías del pasivo financiero que hayan aprobado la refinanciación: (i) esperas de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad adeudada, con un plazo de cinco (5) años o más, pero en ningún caso superior a diez (10) años; (ii) quitas; (iii) conversión de deuda en acciones o participaciones de la sociedad deudora; (iv) conversión de deuda en préstamos participativos por un plazo de cinco (5) años o más, pero en ningún caso superior a diez (10) años; o (v) la cesión de bienes o derechos a los acreedores en pago de la totalidad o parte de la deuda. -----

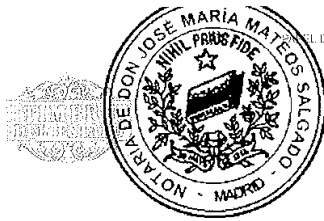
En lo que respecta a la aplicabilidad de la Ley Concursal: ---

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

En el supuesto de que el Proveedor de Servicios de Administración sea declarado en concurso, el dinero percibido y mantenido por la Sociedad Gestora por cuenta del Fondo como contraparte de los contratos complementarios suscritos por ésta -



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625637

descritos en la Estipulación 15 de la presente Escritura y en el apartado 3.4 del Módulo Adicional del Folleto- con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, podría quedar afecto a resultados 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 transmitidos 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 del artículo 16 de la Ley 5/2015, la cesión de los Activos al Fondo sólo 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.-----

La estructura de la operación de titulización 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 la presente Escritura y en el 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, Proveedor de Servicios de



Administración o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo. -----

**8.9.(b) Facultades y actuaciones en relación con los Préstamos y Líneas de Crédito declarados Derechos de Crédito Incobrables por Banco Santander -----**

En el supuesto de que los Préstamos y Líneas de Crédito hayan sido declarados como Derechos de Crédito Incobrables por Santander, se considerará automáticamente que los mismos son susceptibles de enajenación a terceros sin necesidad de que el Proveedor de Servicios de Administración inicie los procedimientos de ejecución que se siguen habitualmente para este tipo de activos. -----

Santander, como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos y Líneas de Crédito, podrá declarar como Derechos de Crédito Incobrables aquellos Préstamos y/o Líneas de Crédito que por su deterioro cuenten con una provisión media en su conjunto equivalente o superior a noventa y cinco por ciento (95%) de su deuda pendiente. -----

La Sociedad Gestora autoriza irrevocablemente a Santander, como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos y Líneas de Crédito, a llevar a cabo la enajenación de cualesquiera Préstamos y/o Líneas de Crédito susceptibles de enajenación de conformidad con el párrafo anterior, sin sujeción a los procedimientos de reclamación de efectos previstos en el **Anexo VI** de la presente Escritura de Constitución, y de

07/2019



EW9625636

conformidad con las políticas que Santander tenga fijadas en cada momento para la enajenación de forma directa de este tipo de activos.-----

Santander, por su parte, se compromete a ingresar en la Cuenta de Tesorería dentro del Día Hábil siguiente a su recepción, cualesquiera cantidades que obtenga de dichas enajenaciones, deducidos los gastos en los que hubiese incurrido, de conformidad con lo previsto en la presente Estipulación. -----

Sin perjuicio de lo anterior, las actuaciones anteriores previstas no implican que Santander conceda ninguna garantía al Fondo ni que asegure el buen fin de la operación. Asimismo, las actuaciones anteriores no implican en ningún caso que la Sociedad Gestora lleve a cabo una gestión activa de los elementos patrimoniales del activo del Fondo.-----

**8.10. 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 Proveedor de Servicios de Administración tendrá derecho a recibir, por períodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago, una comisión de administración trimestral por un importe de SEIS MIL EUROS (6.000€), I.V.A. incluido.-----

Si el Proveedor de Servicios de Administración fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Proveedor

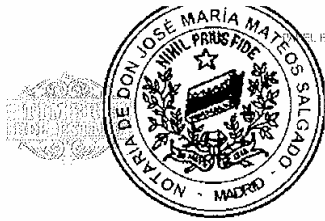


de Servicios de Administración, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer (1º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución (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, en la Cuenta de Principales o en la Cuenta de Intereses, según el caso, 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 Proveedor de Servicios de Administración, 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 la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería, Cuenta de Principales o en la Cuenta de

07/2019



EW9625635

Intereses, según el caso, y que ocuparán el primer (1º) lugar de acuerdo con lo previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución sobre Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

**8.11. Subcontratación.**-----

El Proveedor de Servicios de Administración 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 coste o gasto adicional para el Fondo o para 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 en caso de subcontratación o delegación, el Proveedor de Servicios de Administración no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontratación o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.-----

**8.12. Notificaciones.**-----

Se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en las Estipulaciones 6.1.4, 6.7., anteriores y 8.13 posterior, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno.



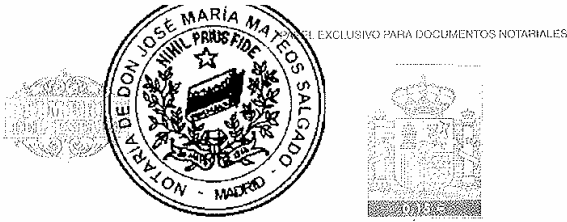
En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en las citadas Estipulaciones.

**8.13. Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte de los Deudores o del Proveedor de Servicios de Administración. ---**

Sin perjuicio de las facultades que se confieren al Cedente como Proveedor de Servicios de Administración de los Activos en la Estipulación 8.9(b) de la presente Escritura, el Cedente 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 sí, 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, lo estimara pertinente.-----

Adicionalmente, el Proveedor de Servicios de Administración 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, notificaciones fehacientes al Deudor, acciones judiciales y cualquier otra circunstancia que afecte a los Activos. Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración

07/2019



EW9625634

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 la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dado que las Líneas de Crédito están documentadas en póliza intervenida por fedatario público, las actuaciones recuperatorias relacionadas con los importes dispuestos de las Líneas de Crédito, así como los Excedidos que se hubiesen generado en las mismas como consecuencia de la capitalización de intereses, podrán tramitarse por vía ejecutiva. Por el contrario, los Excedidos de las Líneas de Crédito que no tengan su origen en la capitalización de intereses, sino que tengan su origen en disposiciones adicionales de los Deudores, deberán tramitarse por vía declarativa.-----

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorga en el presente acto un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Proveedor de Servicios de Administración para que este pueda, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes, 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 Proveedor de Servicios de Administración. Estas facultades podrán ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.-----

**(b) Acción contra el Proveedor de Servicios de Administración.-----**

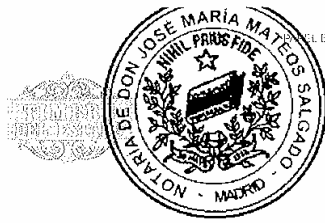
La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Proveedor de Servicios de Administración para la efectividad de los vencimientos de los Activos por principal e intereses y cualesquiera otros conceptos, cuando el incumplimiento de la obligación de pago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

El Proveedor de Servicios de Administración no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo las instrucciones de la Sociedad Gestora.-----

Asimismo, en el supuesto de que el Proveedor de Servicios de Administración no cumpliera con las obligaciones descritas en la presente Estipulación 8, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá en todo caso de acción declarativa frente al Proveedor de Servicios de Administración por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Activos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625633

la Ley de Enjuiciamiento Civil. -----

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá requerir al Proveedor de Servicios de Administración 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 y se asegurará de que todo lo que sea necesario llevar a cabo para dichos efectos es realizado. -----

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, en los supuestos de ejecución hipotecaria, cuando en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas, sobre el bien inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, 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 aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946 (la "**Ley Hipotecaria**") y, en los demás casos, con arreglo al artículo 209 de esa 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios para que inste la ejecución hipotecaria.-----

(ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, 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.-----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625632

(iii) Si el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario. -----

(iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, 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) inmediatamente anteriores, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar al 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 párrafo (ii) precedente, la certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca,



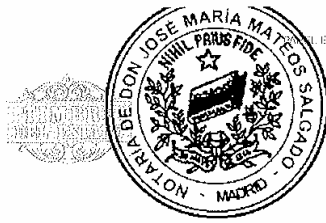
para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, y el documento acreditativo del saldo reclamado.-----

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 aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947 (el "**Reglamento Hipotecario**"), el Proveedor de Servicios de Administración, por medio de esta Escritura de Constitución y en virtud de esta declaración, otorga un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.-----

Asimismo, el Fondo, en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, podrá, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios 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. -----

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios se compromete a concurrir a las subastas de bienes inmuebles u otros bienes, de la misma forma

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625631

en la que lo haría respecto a la ejecución de préstamos hipotecarios que no hubiesen sido cedidos al Fondo y, según el caso, ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del inmueble o del bien en favor del Fondo, en cumplimiento de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora. -----

En cuanto a la toma de posesión de viviendas adjudicadas, el Capítulo I de la Ley 1/2013, en la redacción dada por la Ley 25/2015 y por el Real Decreto-Ley 5/2017, establece la suspensión, hasta transcurridos siete (7) años desde la entrada en vigor de dicha Ley 1/2013 (es decir, hasta el 15 de mayo de 2020), del alzamiento cuando en un proceso judicial o extrajudicial de ejecución hipotecaria se hubiera adjudicado al Fondo la vivienda habitual de personas que se encuentren en los supuestos de especial vulnerabilidad y en las circunstancias económicas previstas en la citada Ley 1/2013. -----

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el **Anexo VI** de la presente Escritura, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la información relativa a las condonaciones de deudas que se hayan producido, así como que está actuando siguiendo la misma



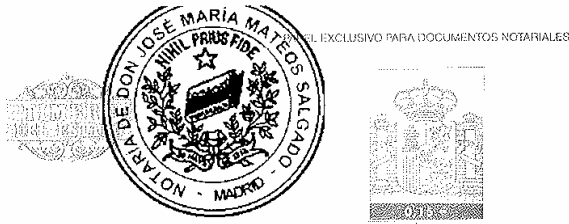
diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía exclusivamente de la condonación de deuda fuese especialmente relevante, esto es, QUINIENTOS MIL EUROS (500.000€) o más, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios deberá remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información que la justifique una vez se haya realizado, dentro siempre de la administración realizada por el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. -----

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

La Sociedad Gestora, a través del Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios colaborará activamente para facilitar su enajenación, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley 1/2013 y en el Código de Buenas Prácticas. -----

En el supuesto de que se adjudicasen inmuebles u otros bienes al Fondo, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios continuará con la gestión y administración hasta la enajenación de los mismos aplicando

07/2019



EW9625630

igual diligencia y procedimiento de gestión que con el resto de activos de su cartera y a estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios se compromete a seguir las instrucciones que a tal efecto le proporcione la Sociedad Gestora en nombre y representación del Fondo. El Anexo VI de la presente Escritura recoge una descripción detallada del mencionado proceso de adjudicación. A excepción de la regla general contemplada anteriormente, 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios 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. -----

#### **8.14. Administración de los Préstamos Hipotecarios. ----**

Respecto de la administración de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en la presente Escritura de Constitución.-----

#### **8.15. Gestión de los activos derivados de la ejecución**



**de las garantías de los Préstamos. -----**

El Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración actúa en la gestión de otros Activos en su cartera. En todo caso, el Proveedor de Servicios de Administración se ocupará de resolver cualquier incidencia que surgiera tras, o como resultado de, la adjudicación del inmueble al Fondo, pudiendo para ello subsanar errores, materiales o formales, así como interponer todo tipo de recursos o instancias, tanto judiciales como administrativas o registrales, o alegaciones en aquellos procedimientos que se iniciaren. -----

A estos efectos, el Proveedor de Servicios de Administración cumplirá las instrucciones que, en su caso, le impartiere la Sociedad Gestora. Si no contare con dichas instrucciones, el Proveedor de Servicios de Administración actuará a su propia iniciativa sin que sea necesario obtener instrucciones de la Sociedad Gestora, como si de sus propios préstamos se tratase. En todo caso, el Proveedor de Servicios de Administración informará periódicamente de la situación en la que se encuentran dichos activos a la Sociedad Gestora. -----

Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración indemnizará al Fondo por los daños y perjuicios que puedan



07/2019



EW9625629

derivarse del incumplimiento de sus obligaciones.-----

Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración, 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. --

**8.16. Descenso de calificación de DBRS. -----**

Si la Calificación de DBRS para el Proveedor de Servicios de Administración fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá en un plazo máximo de treinta (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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito; (ii) buscar un Proveedor de Servicios de Administración 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.-----

Respecto de la administración de los Préstamos Hipotecarios, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en la presente



Escritura de Constitución. -----

----- **SECCIÓN IV** -----

**EMISIÓN DE LOS BONOS DE TITULIZACIÓN DE  
ACTIVOS.** -----

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

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

**9.1. Importe de la emisión.** -----

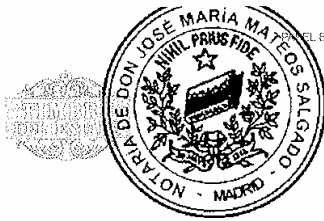
El importe total de los Bonos que se emiten es de TRES MIL CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (3.150.000.000€), representados por TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS (31.500) Bonos, representados mediante anotaciones en cuenta. -----

El importe nominal de los Bonos se distribuye en tres (3) Series: -----

**Serie A:** con un importe nominal total de DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE EUROS (2.400.000.000€), está constituida por VENTICUATRO MIL (24.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305458004;-----

**Serie B:** con un importe nominal total de SEISCIENTOS

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625628

MILLONES DE EUROS (600.000.000€), está constituida por SEIS MIL (6.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305458012; y ---

**Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000€), está constituida por MIL QUINIENTOS (1.500) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES 0305458020; y-----

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

**9.2. Precio de Emisión de los Bonos.**-----

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

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

**9.3. Circulación de los Bonos.**-----

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

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



efectuará con sujeción a las disposiciones legales que les sean de aplicación. -----

La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La transmisión de cada Bono quedará patente en virtud del oportuno registro contable acreditativo de su titularidad. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros.-----

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

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

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

#### **9.5. Tipo de Interés Nominal.**-----

Todas las Series de Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso (esto es, el 12 de diciembre de 2019) 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 o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625627

Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución o de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de 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. -

**(a) Devengo de intereses.** -----

La duración de la emisión se dividirá en sucesivos períodos de devengo de interés (conjuntamente, los “**Períodos de Devengo de Interés**”, y cada uno de ellos, un “**Período de Devengo de Interés**”) comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo de Intereses tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (el 12 de diciembre de 2019) y la primera Fecha de Pago (el 20 de abril de 2020). El último Período de Devengo de Interés no se



extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.-----

El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un (1) año compuesto por trescientos sesenta (360) días.-----

**(b) Tipo de Interés Nominal.**-----

El tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés (el “**Tipo de Interés Nominal**”) será el máximo entre cero por ciento (0%) y el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario, su sustituto, descrito en el apartado c) siguiente, común a todas las Series de Bonos; más (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación:-----

Cero con treinta por ciento (0,30%) para los Bonos de la Serie A;-----

Cero con cincuenta por ciento (0,50%) para los Bonos de la Serie B; y-----

Cero con sesenta y cinco por ciento (0,65%) de Parte Ordinaria para los Bonos de la Serie C;-----

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

**(c) Tipo y descripción del tipo de subyacente en el que se basa el Tipo de Interés.**-----

07/2019



EW9625626

El tipo de interés de referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos (“**Tipo de Interés de Referencia**”) será el tipo EURIBOR a tres (3) meses, o, en caso necesario su sustituto. El EURIBOR a tres (3) meses es provisto y administrado por European Money Markets Institute (EMMI), con sede en Bélgica. European Money Markets Institute fue autorizado por la Belgian Financial Services and Markets Authority (FSMA), en su condición de autoridad supervisora, y registrada en el registro de administradores e índices establecido y mantenido por la European Securities and Markets Authority (ESMA), en virtud de los artículos 34 y 36 del Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de Junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) nº 596/2014.

El Tipo de Interés de Referencia será determinado según se expone a continuación: -----

(i) El tipo EURIBOR a tres (3) meses, 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 once (11:00) horas de la mañana (CET) del Momento de



Fijación del Tipo correspondiente. -----

El Tipo de Interés de Referencia para el primer Período de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses y el EURIBOR a seis (6) meses, fijado a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de la presente fecha en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Período de Devengo de Interés. -----

(ii) En el supuesto de que no se puedan determinar los tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros EURIBOR a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las once (11:00) horas de la mañana (CET) del Momento de Fijación del Tipo correspondiente por las entidades que se señalan a continuación: -----

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

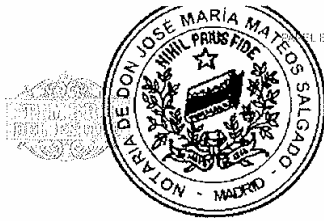
Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; y-----

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).-----



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625625

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

Si al menos dos (2) de las entidades anteriormente reseñadas 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 de 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 Cedente comunicará a la Sociedad Gestora el Tipo de Interés de Referencia que servirá de base para el cálculo del Tipo de Interés Nominal aplicable a cada una de las Series de Bonos. -----

**(d) Momento de Fijación del Tipo.** -----



El Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos para cada Período de Devengo de Interés será determinado por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, el segundo (2º) Día Hábil según el calendario TARGET 2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de dicho día (el "**Momento de Fijación del Tipo**"), y será de aplicación para el siguiente Período de Devengo de Interés que comienza en esa Fecha de Pago. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés el Momento de Fijación del Tipo es el día del presente otorgamiento.-----

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés ha sido determinado en la forma prevista en el apartado c) anterior, en base al Tipo de Interés de Referencia establecido en dicho apartado, existente a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de hoy. Dicho Tipo de Interés de Referencia es del -0,368%. En consecuencia, el Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de Interés es el -0,068% para la serie A, 0,132% para la Serie B y 0,282% para la Serie C. -----

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 la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución. -----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625624

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

(i) sábado,-----

(ii) domingo,-----

(iii) festivos según el calendario TARGET 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) festivos en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).-----

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

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa: (i) el segundo (2º) lugar en el Orden de Praelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución; y (ii) el segundo (2º) lugar en el Orden de Praelación de Pagos de Liquidación establecido en la Estipulación 19. 3.-----

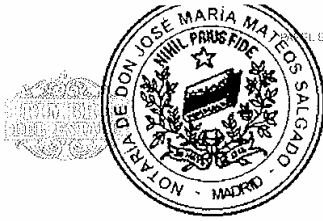
El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa: (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Praelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de



Constitución, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en la Estipulación 19.2 posterior, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el citado Orden de Prelación de Pagos descrito en la Estipulación 19.1.1.2; y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 posterior. -----

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificará en dos (2) 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 la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución; y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. 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. -----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625623

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 la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución; y (ii) el decimoprimer lugar (11º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución.--

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

El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero trimestralmente en cada Fecha de Pago, esto es, los días 20 de enero, abril, julio y octubre de cada año (cada una, una “**Fecha de Pago**”), hasta su total amortización mediante el procedimiento reseñado más adelante en la Estipulación 9.9.3, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

El primer pago de intereses para los Bonos de todas las



Serie tendrá lugar el 20 de abril de 2020, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 20 de abril de 2020 (no inclusive).-----

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:-----

$$I = (P \times R \times d) / 36.000 \text{-----}$$

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 anual.-----

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

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

07/2019



EW9625622

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 la Estipulación 9.6 anterior. -----

El abono de los intereses de los Bonos devengados tendrá lugar: (a) en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución; o (b) en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en la Estipulación 5.1 anterior, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

**9.8. 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 establecido en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución, las cantidades que los titulares de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma



Fecha de Pago y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C no devengarán intereses adicionales o de demora.-----

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 Pago de lo dispuesto en los apartados 5.2.(iv) y 5.3 de la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución. -----

**9.9. Amortización de los Bonos.** -----

**9.9.1. Precio de reembolso.**-----

El precio de reembolso para los Bonos de cada una las Series será de CIEN MIL EUROS (100.000€) por Bono, equivalente al cien por cien (100%) de su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono. Dicho reembolso se efectuará parcialmente, en la forma y modo descritos en la presente Escritura de Constitución, y será satisfecho en cada Fecha de Pago, conforme a lo previsto en las siguientes Estipulaciones. -----

Dentro de cada Serie, todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en igual cuantía mediante la



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625621

reducción del valor nominal de cada uno de ellos, cumpliendo, en todo caso, el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución. ----

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

La fecha de vencimiento legal ("**Fecha de Vencimiento Legal**") y, consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos será el 20 de abril de 2051 o, si este no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil siguiente. -----

Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, puede proceder a amortizar algunas o todas las Series de la Emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en cualquier momento de la totalidad de la Emisión de los Bonos, en los términos establecidos en la Estipulación 5.1. anterior. -----

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 esta no fuera Día Hábil, del siguiente Día Hábil. -----

Durante el Periodo de Recarga se podrán amortizar los Bonos de la Serie A conforme a lo establecido en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura. -----

Una vez finalizado el Período de Recarga, 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 20 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 en la Estipulación 9.9.3(e) de la presente Escritura y el apartado 4.9.5 de la Nota de Valores del Folleto. -----

Los Bonos de la Serie C serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 20 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. -----

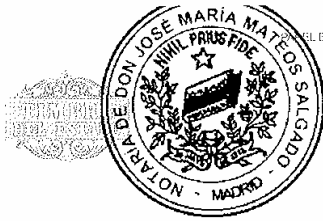
**9.9.3. Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.** -----

**(a) Cantidad Devengada para Amortización.** -----

La cantidad devengada para amortización de los Bonos de las Series A y B será, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) existente entre: (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esa misma fecha (la "Cantidad Devengada para Amortización").-----

**(b) Fondos Disponibles para Amortización.** -----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625620

El primer pago de amortización de los Bonos corresponderá al 20 de abril de 2022, salvo: (i) amortización anticipada de los Bonos de la Serie A conforme a lo establecido en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura; o (ii) finalización anticipada del Período de Recarga tal y como ésta se describe en la Estipulación 6.5(b).2 de la presente Escritura, momento en el cual se anticiparía la primera amortización de los Bonos y que coincidiría con la Fecha de Pago en la que se produjera la citada finalización del Período de Recarga.-----

Son fondos disponibles para amortización en cada Fecha de Pago la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie 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 la Serie A y de la Serie B, descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y (ii) en cada Fecha de Pago, los Fondos Disponibles (según este término se define en la Estipulación 19.1.1.1 de la presente Escritura de Constitución) una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1º a 3º del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura (los "**Fondos Disponibles para Amortización**"). De los Fondos Disponibles quedan excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito.-----

(c) Número de orden que el pago de amortizaciones



**ocupa en el Orden de Prelación de Pagos. -----**

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie B ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución. ----

Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas relativas a las tres (3) Series: -----

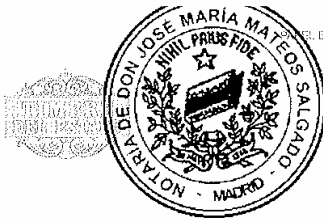
– Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización. -----

– Una vez que se hayan amortizado en su integridad 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. -----

– 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 cada Fecha de Pago comprendida entre la Fecha de Desembolso y la Última Fecha de Recarga, siempre que no

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625619

acontezca la finalización anticipada y definitiva del Período de Recarga, los Fondos Disponibles para Amortización se emplearán por este orden:-----

(1) Primero, al pago del Importe de Adquisición de los Activos Adicionales que serán como máximo los Fondos Disponibles para Amortización, siempre y cuando el Cedente tuviera Activos Adicionales suficientes para su cesión al Fondo y que cumplieran con los Requisitos Individuales y los Requisitos Globales. -----

A efectos de la presente Escritura de Constitución, el **“Importe de Adquisición de los Activos Adicionales”** significa el importe equivalente al valor nominal del Saldo Vivo de los Activos Adicionales que se agrupen en el Fondo en la correspondiente Fecha de Pago, más los intereses devengados pero no liquidados antes de la correspondiente Fecha de Pago.

(2) Segundo, a la dotación de la Cuenta de Principales hasta un importe máximo igual al cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de las Series A y B en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior, y -----

(3) Tercero, a la amortización total o parcial de la Serie A. --

**(d) Número de orden que el pago de amortizaciones ocupa en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.** ----

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 descrito en la Estipulación 19.3 de la presente



Escritura de Constitución. -----

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

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 establecida en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura de Constitución. -----

**(e) Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.**

**(i) Series A y B: -----**

La amortización de los Bonos de las Series A y B se realizará de forma secuencial en los siguientes términos:-----

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 su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 20 de abril de 2022, salvo: (i) amortización de los Bonos de la Serie A conforme a lo establecido en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura, siempre y cuando haya fondos disponibles suficientes tras la compra de Activos durante el Período de Recarga; o (ii) finalización anticipada del Período de Recarga tal y como ésta se describe en el apartado 6.5(b)(ii) de la presente

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625618

Escritura, momento en el cual se anticiparía la primera amortización de los Bonos y que coincidiría con la Fecha de Pago en la que se produjera la citada finalización del Período de Recarga.-----

Una vez que 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. -----

**(ii) Serie C:** -----

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

**9.9.4. Reglas de amortización anticipada de la Emisión de los 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, procederá, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la Emisión de los Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y en consonancia con lo previsto en la Estipulación 5.1 anterior, y con sujeción a lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en la Estipulación 19.3 de la presente Escritura. -----

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

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

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

Se entenderá por saldo vivo de los Activos 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, así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha (el "**Saldo Vivo de los Activos**"). -----

**9.9.7. Fechas de Determinación y Períodos de**



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625617

**Determinación.** -----

Las fechas de determinación serán aquéllas en que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.2 de esta Escritura de Constitución. -----

Dichas Fechas de Determinación serán las que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (las "**Fechas de Determinación**") y demarcarán los períodos comprendidos entre las dos (2) Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final (conjuntamente, los "**Períodos de Determinación**" y, cada uno, un "**Período de Determinación**"). -----

El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la fecha del presente otorgamiento y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago (20 de abril de 2020). -----

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

El servicio financiero de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo será atendido por Santander, en su condición de Agente de Pagos. Tanto el pago de intereses como la amortización de principal se comunicará a los titulares de los Bonos en los



supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en la Estipulación 17 siguiente.-----

**10. SUSCRIPCIÓN DE LOS BONOS.**-----

**10.1. Solicitudes de suscripción.**-----

La Emisión de los Bonos de cada una de las Series será suscrita íntegramente por Santander.-----

El período de suscripción de los Bonos (el **Período de Suscripción**) será el día 12 de diciembre de 2019, desde las nueve (9:00) hasta las doce (12:00) horas del mediodía (CET).----

**10.2. Suscripción de la emisión.**-----

El compromiso de Santander, como entidad suscriptora, consiste en la suscripción de los Bonos de cada una de las Series, una vez que se hayan cumplido las condiciones para la disposición de los fondos de conformidad con el Contrato de Suscripción y Dirección, y conforme al siguiente desglose:-----

	<b>Serie A (nº de bonos)</b>	<b>Serie B (nº de bonos)</b>	<b>Serie C (nº de bonos)</b>
<b>SANTANDER</b>	24.000	6.000	1.500
<b>Total</b>	24.000	6.000	1.500

**10.3. Desembolso de la Emisión.**-----

Santander, en su condición de Agente de Pagos, procederá a abonar al Fondo, antes de las catorce (14:00) horas (CET) de la Fecha de Desembolso, valor de ese mismo día, mediante ingreso

07/2019



SELLO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625616

en la Cuenta de Tesorería, el importe de la Emisión de los Bonos de la Serie A y de la Serie B y, mediante ingreso en la Cuenta de Intereses, el importe de la Emisión de los Bonos de la Serie C, correspondiente al Fondo de Reserva, tal y como se establece en el Contrato de Suscripción y Dirección. -----

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

La constitución del Fondo y la Emisión de los Bonos 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) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen; (ii) la Ley del Mercado de Valores; (iii) el Real Decreto 1310/2005; (iv) el Real Decreto 878/2015; (v) el Reglamento (UE) 2017/2402; (vi) la Orden EHA/3537/2005; y (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento. -----

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 y juzgados nacionales, con renuncia a cualquier otro fuero que pudiera corresponder a las partes. -----

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



### **11.1. Entidades calificadoras.-----**

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

Moody's Investors Service España, S.A. ha sido inscrita y autorizada por la European Securities & Markets Authority (ESMA) con fecha 31 de octubre de 2011, como agencia de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009 sobre Agencias de Calificación Crediticia. Asimismo, DBRS Ratings GmbH fue inscrita y autorizada por ESMA con fecha 14 de diciembre de 2018.-----

### **11.2. Calificación otorgada a la Emisión de los Bonos. --**

Con carácter previo al registro del Folleto, DBRS y Moody's han asignado una calificación provisional de A (high) (sf) y A2 (sf) a los Bonos de la Serie A, CCC (low) (sf) y Caa3 (sf) a los Bonos de la Serie B y C (sf), y Ca (sf) a los Bonos de la Serie C, respectivamente.-----

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

Asimismo, esta circunstancia dará lugar a la resolución de la constitución del Fondo y de la Emisión de los Bonos, así como

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625615

del Contrato de Suscripción y Dirección, el Contrato de Línea de Liquidez, el Contrato de Agencia de Pagos, del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales), del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses) y del Contrato de Préstamo Subordinado, salvo en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos y de la cesión de los Activos que formen la Cartera Preliminar, y se comunicará inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en la Estipulación 17 de la presente Escritura. -----

En el **Anexo VII** a esta Escritura de Constitución, se recoge una copia de la carta de comunicación de los Ratings provisionales por parte de DBRS y Moody's. -----

**12. ADMISIÓN A COTIZACIÓN DE LOS BONOS Y MODALIDADES DE NEGOCIACIÓN.** -----

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 de los Bonos 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. Los Bonos serán también dados de alta, si fuera necesario, por parte de Santander, en depositarios internacionales de valores, como Euroclear Bank y/o Clearstream Luxembourg. -----

En caso de que no se cumpla el plazo de un (1) mes antes mencionado, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público, además de mediante la comunicación de un hecho relevante a la CNMV, mediante la inclusión de un (1) anuncio en un (1) 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 incluyendo tanto las causas de dicho incumplimiento como la nueva fecha prevista para la admisión a cotización de los valores emitidos, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho. -----

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

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

### **13. REPRESENTACIÓN MEDIANTE ANOTACIONES EN**

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625614

**CUENTA DE LOS BONOS.**-----

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

Los Bonos emitidos con cargo al Fondo estarán representados exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. A este respecto se hace constar que la presente Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 7 de la Ley del Mercado de Valores.-----

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

La Sociedad Gestora, por cuenta y representación del Fondo, designa en este acto a Iberclear como entidad encargada del registro contable de la Emisión de los Bonos, designación que se efectúa a los efectos de lo previsto en el Real Decreto 878/2015.-----

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

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la Emisión de los Bonos



que se representa por medio de anotaciones en cuenta es la que se hace constar en esta sección de la presente Escritura de Constitución. -----

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

Con carácter previo a la Fecha de Desembolso de los Bonos (esto es, el 12 de diciembre de 2019 hasta las trece horas y treinta minutos (13:30) (CET), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, depositará sendas copias de la Escritura de Constitución en la CNMV y en Iberclear (o entidad participante en la que delegue sus funciones), a efectos de su incorporación a los registros previstos en los artículos 8 y 238 de la Ley del Mercado de Valores. La Sociedad Gestora deberá tener en todo momento a disposición de los titulares de los Bonos y del público en general, copia de la presente Escritura de Constitución.

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

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

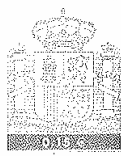
Los Bonos representados mediante anotaciones en cuenta se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable que llevará Iberclear. Una vez practicada esta primera inscripción, los Bonos quedarán sometidos a las normas previstas en el Capítulo II del Título I de la Ley del Mercado de Valores y en el Real Decreto 878/2015. ----



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625613

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

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

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

#### **14.3. Transmisión de los Bonos.** -----

Los Bonos podrán ser libremente transmitidos por cualquier medio admitido en Derecho y de acuerdo con las normas de AIAF. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar 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. -----

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

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

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

-----**SECCIÓN V**-----

-----**CONTRATOS COMPLEMENTARIOS.**-----

**15. CONTRATOS FINANCIEROS COMPLEMENTARIOS. -**

Con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en esta misma fecha, a formalizar los contratos y realizar las actuaciones que se establecen a continuación, cuya descripción refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante para el inversor. -----

La Sociedad Gestora, al objeto de que se cumpla la

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625612

operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución y en la normativa vigente en cada momento, actuando por cuenta y en representación del Fondo, deberá prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y, en su caso, obteniendo la correspondiente autorización, siempre que con tales actuaciones no se perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos ni se rebaje la calificación crediticia de los mismos. Asimismo, tales actuaciones no requerirán la modificación de la Escritura de Constitución en tanto no dieran lugar a la modificación del Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. Asimismo, la prórroga o modificación se pondrán asimismo en conocimiento de las Agencias de Calificación. -----

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución celebrará con Santander un contrato de préstamo subordinado de carácter mercantil (el "**Préstamo Subordinado**") por importe total de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (850.000€) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo, de Emisión de los Bonos y de la cesión de



los Activos que formen la Cartera Preliminar.-----

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

**15.2. Contratos de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales, y Cuenta de Intereses). -----**

Se entenderá por Contratos de Reversión conjuntamente el Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses) y el Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales).-----

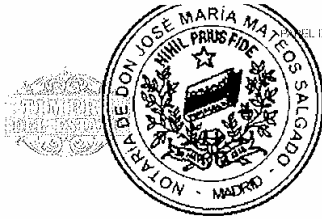
**15.2.1. Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales-----**

En la medida que la Cuenta de Tesorería está directamente relacionada con la existencia de Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad, que no será inferior al cero por ciento (0%), de las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Principales.-----

**15.2.2. Cuenta de Intereses-----**

De manera adicional la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses) en virtud del cual el Cedente garantizará una

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625611

rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Intereses.-----

Los términos fundamentales del Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales) y del Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses) se describen en el Folleto. ----

**15.3. Contrato de Suscripción y Dirección.**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución un contrato de suscripción de los Bonos y de la dirección de la emisión suscrito con Santander (el "Contrato de Suscripción y Dirección").-----

Santander, en su condición de Entidad Suscriptora íntegramente de los Bonos de cada una de las Series, suscribirá la totalidad de los Bonos de cada una de las Series y, asimismo, actuará en su condición de Entidad Directora de la emisión.-----

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

**15.4. Contrato de Agencia de Pagos.**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará simultáneamente al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución un contrato de agencia de pagos de los Bonos con Santander (el "Contrato de Agencia de Pagos"). En virtud de dicho contrato, Santander acepta su designación como agencia de pagos para realizar el servicio financiero de la Emisión de los Bonos.-----



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

**15.5. Línea de Liquidez.** -----

**Objeto y variaciones de las Líneas de Crédito**-----

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente, de forma simultánea al otorgamiento de la presente Escritura de Constitución, un Contrato de Línea de Liquidez de carácter mercantil la cual estará asociada a la Cuenta de Tesorería (la "Línea de Liquidez") cuya principal finalidad es que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito, así como las amortizaciones, tanto de los Préstamos como de las Líneas de Crédito, se trasladen diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez. -----

Así, las posibles variaciones al alza de las Líneas de Crédito serán compensadas diariamente con las posibles variaciones a la baja de otras Líneas de Crédito, así como con los importes que provengan de los Activos (derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito) en concepto de amortización de principal. La Línea de Liquidez podrá tener saldo deudor (en contra del Fondo) sólo si puntualmente las disposiciones al alza realizadas en un día no pueden ser atendidas con los importes depositados en la Cuenta de Tesorería y que provienen de variaciones a la baja y/o amortizaciones del resto de Líneas de Crédito y/o de

07/2019



EW9625610

amortizaciones de principal de los Préstamos.-----

Si por cualquier motivo en el supuesto de que la Cuenta de Tesorería presentara un saldo negativo (se amortiza menos de lo que se dispone) y el Fondo no dispusiera de la Línea de Liquidez ni del depósito recogido en el apartado 3.4.4.2(h) del Módulo Adicional del Folleto, el Fondo no está obligado a satisfacer disposiciones al alza de las Líneas de Crédito.-----

A su vez, si el depósito mencionado fuera insuficiente, las variaciones de las Líneas de Crédito al alza podrían no verse compensadas por los conceptos mencionados en el apartado anterior.-----

La Línea de Liquidez no se puede considerar como un mecanismo de mejora de crédito, sino como un instrumento en virtud del cual se ceden al Fondo las variaciones al alza de las Líneas de Crédito que no se hubiesen podido atender con el saldo existente en la Cuenta de Tesorería.-----

La Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al incremento sobre los saldos dispuestos iniciales (en su momento de cesión al Fondo) de las Líneas de Crédito a través del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso, así como que cumplen con las declaraciones recogidas en la Estipulación 7(b) de la presente Escritura de Constitución, para su verificación de acuerdo con lo



exigido por el Artículo 17 de la Ley 5/2015. -----

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

----- **SECCIÓN VI** -----

----- **GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN DEL FONDO.** -----

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

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

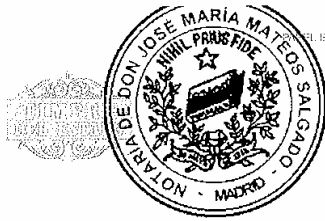
La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6.1.3 del Documento de Registro del Folleto en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable. En particular la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1(b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración. -----

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



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625609

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

(i) Abrir, en nombre del Fondo, la Cuenta de Tesorería, Cuenta de Principales y la Cuenta de Intereses con el Cedente y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositan en ellas, en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución;-----

(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 Proveedor de Servicios de Administración de conformidad con lo dispuesto en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución;-----

(iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Proveedor de Servicios de Administración conforme a lo previsto en la Estipulación 8 de la presente Escritura de Constitución;-----

(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 Línea de Crédito y con las condiciones de los distintos contratos; -----

(vi) Validar y controlar la información que reciba del Proveedor de Servicios de Administración sobre los Préstamos, las Líneas de Crédito 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: (a) las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas; (ii) las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados; y (iii) las cantidades que por amortización correspondan a los Bonos emitidos;-----

(ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el Módulo Adicional y las que asuma en virtud de los contratos previstos en la presente Escritura de Constitución; -----

(x) Seguir de cerca las actuaciones del Proveedor de Servicios de Administración 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

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625608

acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran; -----

(xi) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación entre la contabilidad propia y la 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 (2) últimas entidades, las contempladas en la Estipulación 17 de la presente Escritura de Constitución y en el Folleto; -----

(xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en la presente Escritura de Constitución, en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento: (i) celebrar, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo; (ii) sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de dichos contratos; e (iii) 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, siempre que tales actuaciones no supongan en una bajada de la calificación de las Series y no perjudiquen los intereses de los



tenedores de los Bonos;-----

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

(xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente, en la presente Escritura de Constitución y en el 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 esta Escritura de Constitución;-----

(xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que su calificación no se vea afectada negativamente en ningún momento; -----

(xix) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos; -

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

(xxi) Pagar los Gastos Ordinarios y los Gastos Extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo. -----

#### **16.2. Gastos del Fondo.**-----

El Agente de Pagos abonará con cargo al Fondo, siendo

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625607

reembolsado según el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1.1.2 de la presente Escritura de Constitución, todos los gastos derivados de su gestión y representación. A modo meramente enunciativo, la Sociedad Gestora abonará los siguientes gastos:-----

a) Gastos Ordinarios:-----

(i) Gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; -----

(ii) Gastos derivados del mantenimiento de los Ratings de las tres (3) Series de Bonos; -----

(iii) Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento, así como gastos de admisión y gastos periódicos de publicación en el sitio web de la European DataWarehouse, así como en el futuro registro de titulaciones conforme al artículo 10 del Reglamento (UE) 2017/2402;-----

(iv) Gastos derivados de la amortización de los Bonos; -----

(v) Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en la presente Escritura de Constitución, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación;-----

(vi) 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;-----



(vii) Comisión de la Sociedad Gestora o de la sociedad gestora sustituta; -----

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

b) Gastos Extraordinarios:-----

(i) En su caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la presente Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales; -----

(ii) Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos y las Líneas de Crédito subyacentes a los Activos;

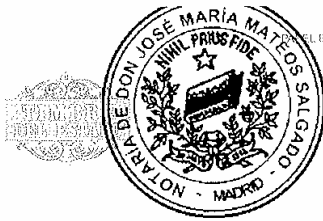
(ii) La oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario;-----

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

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

La Sociedad Gestora tendrá derecho al reembolso de los gastos ordinarios relacionados con la gestión del Fondo que pudiera suplir o anticipar por cuenta del mismo. Dichos gastos ordinarios incluirán los gastos de auditoría del Fondo, los gastos de publicidad, los gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones o ratings y aquellos otros que se mencionan en la

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625606

Estipulación 16.2 anterior. -----

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

Todos los pagos a terceros en concepto de gastos ordinarios y extraordinarios relacionados con la gestión del Fondo, serán efectuados directamente por la Sociedad Gestora sin perjuicio del derecho de esta a ser reembolsada por el Fondo siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en la Estipulación 19.1 de la presente Escritura de Constitución. -----

**16.4. Imputación temporal de ingresos y gastos.** -----

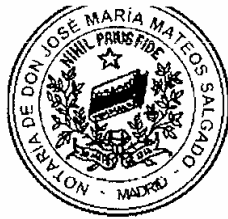
Los criterios contables que se utilizarán en la preparación de la información contable del Fondo serán los que resulten de la normativa aplicable vigente en cada momento.-----

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

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

Las cuentas anuales del Fondo serán objeto de verificación y revisión anualmente por auditores de cuentas.-----

La Sociedad Gestora presentará a la CNMV las cuentas



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

Las cuentas anuales del Fondo y su informe de auditoría correspondiente se depositarán en la CNMV anualmente.-----

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 19 de septiembre de 2019, en la que acordó la constitución del Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo por un período de tres (3) años (para los ejercicios 2019, 2020 y 2021) a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L., con domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana 259 B, titular de C.I.F. nº B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242 e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 9.267, Folio 75, Hoja M-87.250, Inscripción 1ª.-----

#### **17. NOTIFICACIONES.**-----

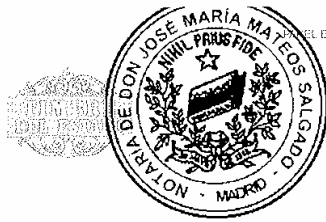
La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a suministrar, con la mayor diligencia posible o en los plazos que se determinen, la información descrita a continuación y de cualquier otra información adicional que le sea razonablemente requerida.-----

##### **17.1 Notificaciones ordinarias periódicas:**-----

##### **17.1.1 Notificaciones ordinarias periódicas:**-----



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625605

Antes de la Fecha de Constitución, el Fondo ha puesto a disposición de los inversores la información necesaria incluyendo información detallada de los Activos y, ya sea de manera directa o indirecta, un modelo de tesorería para que los tenedores de Bonos reales o potenciales o contratistas terceros puedan construir un modelo de flujos de caja que establezca la tesorería de la operación sin asumir pérdida alguna. Desde la Fecha de Constitución y hasta la Fecha de Vencimiento Legal, el Fondo pondrá a disposición de los inversores las actualizaciones periódicas de dicha información. -----

En cada Fecha de Pago de los Bonos la Sociedad Gestora hará público en su informe periódico para inversores determinadas estadísticas de los Activos cedidos al Fondo y pondrá a disposición de los inversores y partícipes de la operación el detalle individual de los mismos, bien de forma directa o a través de terceras entidades. -----

Este informe periódico para inversores incluirá un glosario de términos o definiciones empleados tanto en el propio informe como en la presente Escritura. -----

La Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el Momento de Fijación del Tipo y la correspondiente Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente), se compromete a efectuar a la CNMV, AIAF e Iberclear las notificaciones que se detallan a continuación: -----



(i) Los Tipos de Interés Nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Período de Devengo de Interés siguiente; -----

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

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

(iv) Los intereses extraordinarios de los Bonos de la Serie C para el Período de Devengo de Interés en curso;

(v) Las tasas reales medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondientes a la Fecha de Pago en cuestión;-----

(vi) La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de Amortización Anticipada;-----

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

(viii) Cantidades no satisfechas en concepto de principal vencido de los Bonos; e -----

(ix) Intereses devengados y no satisfechos. -----

Adicionalmente, se remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al incremento sobre los saldos dispuestos iniciales (en su momento de cesión al Fondo) de las Líneas de

07/2019



EW9625604

Crédito a través del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso, así como que cumple con las declaraciones recogidas en la Estipulación 7 de la presente Escritura, para su verificación de acuerdo con lo exigido por el artículo 17 de la Ley 5/2015. -----

Asimismo, según lo establecido en la Estipulación 6.2 de la presente Escritura, en cada nueva adquisición de Activos Adicionales, la Sociedad Gestora entregará a la CNMV en la respectiva Fecha de Recarga: -----

(y) Detalle de los Activos Adicionales cedidos al Fondo con sus características principales que permitan su identificación. -----

(z) Declaración escrita de la Sociedad Gestora, suscrita también por Banco Santander, de que los Activos Adicionales cumplen todos los Requisitos de Recarga establecidos para su cesión al Fondo. -----

Además, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV la información financiera intermedia del Fondo, en los términos y con los formatos establecidos en la Circular 2/2016 de la CNMV, de 20 de abril, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización (la "Circular 2/2016 de la CNMV"). -----

Asimismo, de acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2015,



la Sociedad Gestora deberá publicar en su página web ([www.santanderdetitulizacion.es](http://www.santanderdetitulizacion.es)) la siguiente información: -----

- i. La Escritura de Constitución y, en su caso, las demás escrituras públicas otorgadas con posterioridad, -----
- ii. El Folleto de Emisión y, en su caso, sus suplementos, y --
- iii. El informe anual y los informes trimestrales. -----

Las notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 17.3 siguiente. -----

**17.1.2 Obligaciones de información bajo el Reglamento (UE) 2017/2402 -----**

De conformidad con el Reglamento (UE) 2017/2402 tanto la Sociedad Gestora como el Cedente son responsables de las obligaciones de información. En este sentido, a los efectos de cumplir con las obligaciones de información y transparencia previstas en el artículo 7 del Reglamento (UE) 2017/2402, Banco Santander, en su condición de originador, y la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, designan a Banco Santander, en nombre del Fondo, como entidad responsable de la presentación de la información recogida en el artículo 7 del citado reglamento. -----

Dicha designación podrá ser revocada por acuerdo de las partes, designándose a una nueva entidad responsable. Asimismo, la entidad designada podrá renunciar mediante notificación previa. No obstante lo anterior, dicha renuncia no será efectiva hasta que una nueva entidad haya sido designada para sustituirla, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 7.2 del

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625603

Reglamento (UE) 2017/2402.-----

Por otra parte, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 7.1 del Reglamento (UE) 2017/2402, Banco Santander, en su condición de originador, directamente o delegando en la Sociedad Gestora o en un tercero, deberá poner, como mínimo, a disposición de los bonistas, las autoridades competentes y, previa solicitud, de los inversores potenciales, la información recogida en el citado artículo. -----

Dado que en la fecha de registro del Folleto no existía un registro de titulizaciones inscrito conforme al artículo 10 del Reglamento (UE) 2017/2402, Banco Santander, directamente o delegando en la Sociedad Gestora o en un tercero, cumplirá con las obligaciones de información y transparencia previstas en el artículo 7 del mencionado reglamento publicando dicha información en el sitio web de la European DataWarehouse (<https://editor.eurodw.eu/>). En concreto, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria octava (8ª) del artículo 43.8 del Reglamento (UE) 2017/2402, hasta que sean de aplicación las normas técnicas de regulación que, en su caso, apruebe la Comisión Europea, Banco Santander, directamente o delegando en la Sociedad Gestora o en un tercero, efectuará las citadas comunicaciones de conformidad con los requisitos de los anexos I a VIII del Reglamento Delegado (UE) 2015/3 de la Comisión, de 30 de septiembre de 2014, por el que se completa el Reglamento (CE) no 1060/2009 del Parlamento Europeo y del



Consejo en lo que atañe a las normas técnicas de regulación relativas a los requisitos de información aplicables a los instrumentos de financiación estructurada.-----

A los efectos de facilitar la mencionada información, Banco Santander, directamente o delegando en la Sociedad Gestora o en un tercero, utilizará las plantillas que el Banco Central Europeo dispone en su sitio web ([www.ecb.europa.eu](http://www.ecb.europa.eu)) hasta que se publique el correspondiente Reglamento Delegado que apruebe los modelos estandarizados conforme al Reglamento 2017/2402.-

Asimismo, una vez se inscriba un registro de titulizaciones conforme el artículo 10 del Reglamento 2017/2402, Banco Santander, directamente o delegando en la Sociedad Gestora o en un tercero publicará en dicho registro de titulizaciones la información necesaria para cumplir con los requisitos del artículo 7 del citado reglamento. -----

**17.2 Notificaciones extraordinarias:-----**

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

En particular, se considerará hecho relevante cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, la

07/2019



EW9625602

modificación de la presente Escritura de Constitución, en su caso, la resolución de la constitución del Fondo, o la de una eventual decisión de Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de la Emisión de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución. En este último supuesto, la Sociedad Gestora también remitirá a la CNMV el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido de conformidad con lo establecido en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

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

La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a las Agencias de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, debiéndose publicar en la página web de la Sociedad Gestora, en su caso. -----

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



por cualquier otra causa. -----

**17.3 Procedimiento.** -----

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

1. Notificaciones ordinarias: -----

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

2. Notificaciones extraordinarias: -----

Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado 17.2 anterior, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España. -----

Sin perjuicio de lo anterior, la información requerida por el Reglamento (UE) 217/2402 será puesta a disposición de los destinatarios correspondientes de conformidad con lo previsto en el apartado 17.1.2 anterior. -----

Adicionalmente, la Sociedad Gestora podrá poner a disposición de los bonistas, tanto la información ordinaria como la extraordinaria, como cualquier otra información de interés a través de su página web



07/2019



EW9625601

(<https://www.santanderdetitulizacion.com/san/Home/>) u otros medios de transmisión de similares características.-----

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

**17.4 Información a la CNMV.**-----

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

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

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Activos 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.-----

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



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

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

----- **SECCIÓN VII** -----

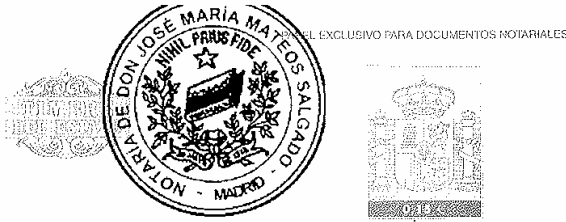
**MEJORAS DE CRÉDITO Y ORDEN DE PRELACIÓN DE PAGOS.** -----

**18. MEJORA CREDITICIA.**-----

Los elementos de mejora crediticia que incorpora en la estructura del Fondo son las siguientes: -----

(a) El Fondo de Reserva (descrito en la Estipulación 18.1 siguiente), constituido con cargo a la Serie C de los Bonos que permitirá hacer frente a los pagos del Fondo ante pérdidas debidas a Activos Fallidos (entendiendo por tales, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos

07/2019



EW9625600

vencidos, para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito). -----

(b) Los Contratos de Reinversión (descritos en la Estipulación 15.2 anterior). La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Principales, así como la Cuenta de Intereses están remuneradas de conformidad con los tipos detallados en el Contrato de Reinversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales) y en el Contrato de Reinversión (Cuenta de Intereses), respectivamente, de forma que se garantice un rendimiento mínimo del saldo habido en dichas cuentas. -----

En la medida que la Cuenta de Tesorería está directamente relacionada con la existencia de Líneas de Crédito, 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 (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales) en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad, que no será inferior al cero por ciento (0%), de las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Principales.-

En lo que respecta a la Cuenta de Intereses, las cantidades depositadas devengan intereses diariamente que se calcularán y capitalizarán mensualmente el día 5 de cada mes, siendo la primera fecha de liquidación el 5 de enero de 2020, a un tipo máximo entre el cero por ciento (0%) y el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (EURIBOR a tres (3) meses) vigente al



inicio de cada mes sobre la base de los días efectivamente transcurridos, y un (1) año de trescientos sesenta y cinco (365) días.-----

c) Subordinación de las Series de Bonos. Subordinación y postergación en el pago de intereses y reembolso del principal entre los Bonos de las diferentes Series. -----

**18.1. Fondo de Reserva.** -----

**(i) Nivel Requerido** -----

(a) El Fondo de Reserva quedará dotado con CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000€), equivalente al cinco por ciento (5%) 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 del Fondo de Reserva**") a la menor de las cantidades siguientes: -----

(i) CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000€), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y -----

(ii) la mayor de las siguientes cantidades: -----

(1) diez por ciento (10%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y de la Serie B en la Fecha de Determinación precedente; y-----

(2) dos con cincuenta por ciento (2,50%) del Saldo de

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625599

Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y de la Serie B en la Fecha de Desembolso. -----

No obstante lo anterior, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Nivel Requerido del 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; -----

(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 tres con cincuenta por ciento (3,50%) del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Activos Fallidos; o -----

(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 desarrollado en la Estipulación 19.1.1.2 siguiente o, en su caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en la Estipulación 19.3 siguiente. --

**(iii) Rentabilidad:**-----

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la



Cuenta de Intereses en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión (Cuenta de Intereses) celebrado en la presente fecha con Santander en los términos descritos en la Estipulación 15.2.2 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

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

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

**1. Origen.**-----

Los fondos disponibles (los "**Fondos Disponibles**") calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán el saldo de la Cuenta de Tesorería (en caso de ser negativo, se tomará como cero (0)) excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito y el saldo de la Cuenta de Principales. Se trata por tanto de importes no adjudicados a la compra de Activos Adicionales en pasadas Fechas de Pago que podrían utilizarse en la Fecha de Pago correspondiente. La Cuenta de Tesorería contendrá las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal (incluidas las variaciones al alza y a la baja de las Líneas de Crédito) y la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería. Asimismo, la Cuenta de Intereses contendrá las siguientes cantidades: (i) Intereses de los Activos; (ii) Las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Intereses; (iii) El Préstamo Subordinado; (iv) Los importes que correspondan en

07/2019



SELLO EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625598

concepto de intereses respecto a: los seguros, el remate judicial o la subasta, o la venta de Activos; (v) Las cantidades que en cada momento constituya el Fondo de Reserva; y (vi) En el supuesto de que las Líneas de Crédito hayan sido íntegra y totalmente amortizadas, el principal de los Activos. -----

Las variaciones a la baja se excluyen porque el Activo que las genera (es decir, las Líneas de Crédito) todavía no se han amortizado, por lo que dicho importe no se puede trasladar todavía a los bonistas. El citado importe se trasladará a los bonistas cuando se amortice la Línea de Crédito. -----

Para garantizar que en la Fecha de Pago se dispongan de todos los Fondos Disponibles, en la Fecha de Determinación el saldo positivo de la Cuenta de Tesorería (a excepción de las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito) será traspasado a la Cuenta de Intereses y, en la Fecha de Pago, la totalidad del saldo de la Cuenta de Intereses (a excepción de los intereses liquidados al Fondo entre la Fecha de Determinación y la Fecha de Pago) será devuelto a la Cuenta de Tesorería para poder hacer todos los pagos. De este modo en la Cuenta de Tesorería se logran aislar las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito vivas durante los días que transcurren entre la Fecha de Determinación y la Fecha de Pago. Una vez se determinen en la Fecha de Determinación los Fondos Disponibles, éstos serán transferidos a la Cuenta de Tesorería para proceder a la aplicación de fondos según se recoge en el presente apartado. --



## 2. Aplicación.-----

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

1º. 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; comisión del Agente de Pagos; y, en el supuesto de sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración.-----

2º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A y, en su caso, pago de los intereses de la Línea de Liquidez repartidos a prorrata entre ambos.-----

3º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al quinto (5º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos según se describe en el apartado 19.2 de la presente Estipulación 19.-----

4º. Aplicación de los Fondos Disponibles para Amortización



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625597

destinados a: -----

(i) Durante el Período de Recarga, los Fondos Disponibles para Amortización se aplicarán secuencialmente en el siguiente orden:-----

(x) Primero, al pago del Importe de Adquisición de los Activos Adicionales que serán como máximo los Fondos Disponibles para Amortización, siempre y cuando el Cedente tuviera Activos Adicionales suficientes para su cesión al Fondo y que cumplieran con los Requisitos Individuales y los Requisitos Globales. -----

A efectos de la presente Escritura de Constitución, se entiende por "**Importe para la Adquisición de los Activos Adicionales**" el importe equivalente al valor nominal del Saldo Vivo de los Activos Adicionales que se agrupen en el Fondo, en la correspondiente Fecha de Pago, más los intereses devengados pero no liquidados antes de la correspondiente Fecha de Pago. ---

(y) Segundo, a la dotación de la Cuenta de Principales hasta un importe máximo igual al cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de las Series A y B en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior, y -----

(z) Tercero, a la amortización total o parcial de la Serie A. --

(ii) A partir de la finalización del Período de Recarga a la amortización secuencial de los Bonos de la Serie A y de la Serie B, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 9.9.3(e) de la Presente Escritura. -----



5º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, conforme se establece en la Estipulación 19.2 siguiente.-----

6º. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 18 de la presente Escritura de Constitución. -----

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

8º Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para la Amortización de la Serie C, de acuerdo con lo establecido en la Estipulación 9.9.3(e) de la presente Escritura. ---

9º Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado. -----

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

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

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

La Serie C, de conformidad con lo establecido en la Estipulación 18.1.(i)(b) de la presente Escritura, no podrá amortizarse completamente antes de las restantes series, por

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625596

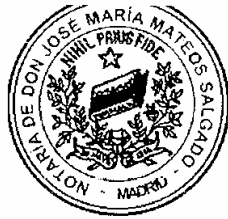
tener un mínimo del dos coma cincuenta por ciento (2,50%) del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Desembolso. -----

La Serie C se amortiza según el nivel del Fondo de Reserva requerido y siguiendo el orden de aplicación de fondos descrito anteriormente.-----

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

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos a favor de otra entidad que no formase parte del Grupo Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo Proveedor de Servicios de Administración, una comisión que pasará de ocupar el decimoprimer (11º) lugar al primer (1º) puesto en el Orden de Pelación de Pagos establecido en la Estipulación 19.1.1.2 anterior. -----

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B, respecto a la Cantidad Devengada para la Amortización, ocupando el quinto (5º) lugar en el Orden de Pelación 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 recuperados desde la constitución del Fondo, fuera superior al cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución del Fondo y siempre que no se hubiera



producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A o no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente. -----

A efectos de la presente Escritura de Constitución "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 la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esa misma fecha. -----

Si en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos recogido en la Estipulación 19.1.1.2 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. -----

### **19.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.** -----

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625595

Vencimiento Legal o en la fecha en la que tenga lugar la Liquidación Anticipada, de conformidad con lo previsto en la Estipulación 5 de la presente Escritura de Constitución, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles para Liquidación (tal y como este término se define en la presente Estipulación) en el siguiente orden de prelación de pagos de liquidación (el “**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; comisión del Agente de Pagos; y, en el supuesto de sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración. -----

2. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A y, en su caso, pago de los intereses de la Línea de Liquidez repartidos a prorrata entre ambos. -----

3. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A y, en su caso, amortización de la Línea de Liquidez por su saldo dispuesto a prorrata entre ambos. -----

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

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

6º Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados



de los Bonos de la Serie C.-----

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-----

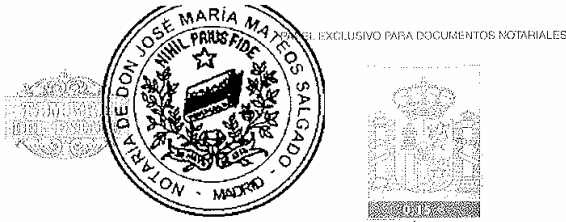
(b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en la Estipulación 5.3 de la presente Escritura de Constitución.-----

#### -----SECCIÓN VIII-----

#### -----OTRAS DISPOSICIONES.-----

### 20. MODIFICACIÓN DE LA PRESENTE ESCRITURA DE

07/2019



EW9625594

**CONSTITUCIÓN.** -----

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la presente Escritura de Constitución podrá ser modificada a instancia de la Sociedad Gestora en los términos del citado artículo y siempre que no suponga la creación de un nuevo fondo.-----

**21. REGISTRO MERCANTIL.** -----

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

**22. DECLARACIÓN FISCAL.** -----

La constitución del Fondo, en virtud de la presente Escritura de Constitución, está exenta del concepto “operaciones societarias” del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.I.B.20.4 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre (el “**Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados**”) y la Ley 5/2015.-----

Asimismo, la constitución y disolución del Fondo son operaciones no sujetas al concepto “Actos Jurídicos Documentados” del referido Impuesto (artículo 31.2 del Texto



Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).-----

La transmisión al Fondo de los CTH y de los derechos de crédito derivados de los Préstamos No Hipotecarios y de las Líneas de Crédito es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).-----

La transmisión al Fondo de los CTH y de los derechos de crédito derivados de los Préstamos No Hipotecarios y de las Líneas de Crédito, 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 del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

La transmisión al Fondo de los CTH 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 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 y de las Líneas de



07/2019



EW9625593

Crédito, 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 cumplen los requisitos establecidos en el Artículo 31.2 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. -----

El artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades establece la sujeción de los fondos de naturaleza como la presente al Impuesto sobre Sociedades, tributando al tipo general, quedando su administración por la Sociedad Gestora exenta del IVA, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.Uno.18.n) de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido. -----

### **23. GASTOS.**-----

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

### **24. INTERPRETACIÓN.**-----

En la presente Escritura de Constitución, los términos que aparezcan con sus iniciales en mayúscula tendrán el mismo significado que en el Folleto. Los términos que no aparezcan definidos en el Folleto o que sean expresamente definidos en la presente Escritura de Constitución tendrán el significado que en el



mismo se indique. Se adjunta como **Anexo VIII** un listado de definiciones de determinados términos utilizados en la presente Escritura de Constitución. -----

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

**25. NOTIFICACIONES.**-----

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

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

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

E-mail: santanderdetitulizacion@gruposantander.com-----

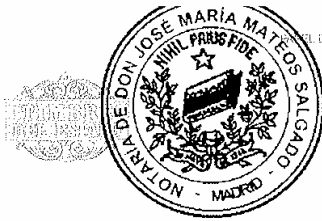
(ii) Para Santander: -----

Departamento de Gestión Financiera -----

Ciudad Grupo Santander -----

Edificio S-2 (Encinar)-Planta baja 0 -----

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625592

Avenida de Cantabria s/n -----  
28660, Boadilla del Monte (Madrid) -----

**26. LEY Y JURISDICCIÓN.** -----

La presente Escritura de Constitución se registrará e interpretará de acuerdo con la legislación común española. -----

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

**27. CONDICIÓN RESOLUTORIA.** -----

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

Se hace constar que las entidades otorgantes, tienen la condición de entidades financieras, a los efectos del Artículo 2 de la Ley 10/2010 de 28 de abril, de prevención del blanqueo de capitales y de la financiación del terrorismo. -----

**PROTECCIÓN DE DATOS Y POLÍTICA DE PRIVACIDAD:**

Yo, el Notario, advierto expresamente que: -----

a) Sus datos personales serán objeto de tratamiento en esta Notaría, por ser necesarios para el cumplimiento de las



obligaciones legales del ejercicio de la función pública notarial, conforme a lo previsto en la normativa prevista en la legislación notarial, de prevención del blanqueo de capitales, tributaria y, en su caso, sustantiva que resulte aplicable al acto o negocio jurídico documentado. -----

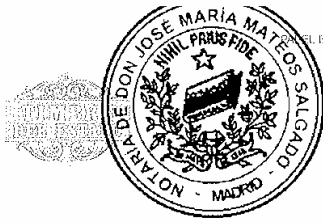
**b)** La comunicación de los datos personales es un requisito legal, encontrándose el otorgante obligado a facilitar los datos personales, y está informado de que la consecuencia de no facilitar tales datos es que no sería posible autorizar o intervenir el presente documento público. -----

**c)** La finalidad del tratamiento de los datos es cumplir la normativa para autorizar/intervenir el presente documento, su facturación, seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial de obligado cumplimiento, de las que pueden derivarse la existencia de decisiones automatizadas, autorizadas por la Ley, adoptadas por las Administraciones Públicas y entidades cesionarias autorizadas por Ley, incluida la elaboración de perfiles precisos para la prevención e investigación por las autoridades competentes del blanqueo de capitales y la financiación del terrorismo. -----

**d)** El notario realizará las cesiones de dichos datos que sean de obligado cumplimiento a las Administraciones Públicas, a las entidades y sujetos que estipule la Ley y, en su caso, al Notario que suceda o sustituya al actual en esta notaría. -----

**e)** Se pueden ejercitar sus derechos de acceso,

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625591

rectificación, supresión, limitación, portabilidad y oposición al tratamiento por correo postal ante la Notaría autorizante, sita en calle Ayala, 66, 1º-Derecha; (28001) Madrid. Asimismo, tiene el derecho a presentar una reclamación ante una autoridad de control. -----

f) Los datos proporcionados se conservarán con carácter confidencial, y durante los años necesarios para cumplir con las obligaciones legales del Notario o quien le sustituya o suceda; y serán tratados y protegidos según la Legislación Notarial, la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales (B.O.E. de 6 de diciembre de 2.018) o la Ley que la sustituya, y su normativa de desarrollo, y el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de abril de 2016 relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE. -----

Se da/n por enterado/s de las advertencias anteriores, prestando su consentimiento expreso al tratamiento de sus datos personales en los términos indicados. -----

Así lo otorgan. -----

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

Doy cumplimiento al requisito de la lectura conforme a lo dispuesto en el Reglamento Notarial; los comparecientes



enterados ratifican y aprueban la presente escritura, y la firman conmigo, el Notario, que doy fe, de que el consentimiento ha sido libremente prestado, de que el otorgamiento se adecua a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de los otorgantes y, en general de todo lo contenido en este instrumento público, extendido en noventa y nueve folios de papel exclusivo para documentos notariales, de la serie EW, números 9626000 y los noventa y ocho anteriores en orden.- Están las firmas de los comparecientes.- Signado: José María Mateos Salgado.- Rubricados y sellado.-----

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



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625590

07/2019

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN EJECUTIVA DE BANCO SANTANDER

/



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



02/2019



EX9435572

**RAFAEL MARTINEZ DIE  
NOTARIO**

c/. Convento, 26  
Telf.: 91 633 19 00 - Fax: 91 633 48 76  
28860 BOADILLA DEL MONTE  
(Madrid)

**NÚMERO CINCO MIL CATORCE (5.014).-----  
ESCRITURA DE PROTOCOLIZACION Y  
ELEVACIÓN A PÚBLICO DE ACUERDOS SOCIALES DE  
LA COMISIÓN EJECUTIVA DE “BANCO SANTANDER,  
S.A.” -----**

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

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

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

**DON OSCAR GARCÍA MACEIRAS,**

---

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



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625589

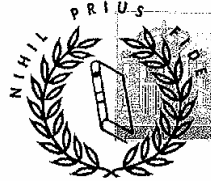
José Dou Martínez, ratificada y parcialmente modificada por otra de 21 de marzo de 1857 ante el Escribano de la misma capital don José María Olarán y transformada en Sociedad Anónima de Crédito por escritura otorgada ante el Notario de Santander don Ignacio Pérez el día 14 de enero de 1875; por escritura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

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

Ejerce tal representación en su condición de vicesecretario del Consejo de Administración de la indicada mercantil, cargo para el que fue nombrado y aceptó, por acuerdo del Consejo de Administración de fecha 27 de septiembre de 2016, que fue elevado a público en escritura autorizada por el Notario de



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EX9435573

02/2019

Santander, don Juan de Dios Valenzuela García, el día 4 de octubre de 2016, bajo el número 2.184 de su protocolo, que causó la inscripción 3085ª.-----

Me he asegurado de la denominación, forma jurídica y domicilio de dicha mercantil por resultar de las escrituras reseñadas, aseverando su citado representante la subsistencia de dicha entidad y estar vigente en el ejercicio de sus facultades. ---

Yo, el Notario, hago constar bajo mi responsabilidad que las facultades representativas acreditadas mediante la copia autorizada del documento público reseñado y la certificación incorporada, que se me exhibe, son suficientes para el otorgamiento, con todas sus consecuencias y en plenitud de efectos, de esta escritura al principio calificada. -----

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

Conozco al compareciente y tiene en el concepto en el que actúa la capacidad y legitimación necesaria, siendo, a mi juicio,

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625588

suficientes las facultades representativas acreditadas para el presente otorgamiento. -----

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

Que, en el concepto en que interviene, ELEVA A PUBLICO los acuerdos de la Comisión Ejecutiva de BANCO DE SANTANDER, S.A., de fecha **cuatro de noviembre de dos mil diecinueve**, que constan en la certificación expedida por don Jaime Pérez Renovales (Secretario General y Secretario del Consejo de Administración y de la Comisión Ejecutiva de "BANCO SANTANDER, S.A.), con el Vº Bº de don José Antonio Álvarez Álvarez (Vicepresidente de dicho órgano de administración y de la Comisión Ejecutiva), cuyas firmas considero legítimas por conocimiento directo, y ME REQUIERE a mí el Notario para que la protocolice con esta escritura, lo que así hago, pasando a formar parte integrante de la misma y se transcribirá en todas las copias que de esta escritura se libren, quedando elevados a instrumento público todos y cada uno de los citados acuerdos, cuya relación detallada aquí se omite, para evitar inútiles reiteraciones, por figurar los mismos suficientemente detallados en la certificación protocolizada, a la que se remite el compareciente. -----

Así lo dice y otorga.-----

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.**- Hago al señor compareciente las reservas y advertencias legales y de tipo fiscal,



PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EX9435574

02/2019

en especial las relativas al artículo 5 de la LO 15/1999 de protección de datos de carácter personal, el compareciente acepta la incorporación de sus datos (y la fotocopia del documento de identidad, en los casos previstos en la Ley) al protocolo notarial y a los ficheros de la Notaría. Se conservarán con carácter confidencial, sin perjuicio de las comunicaciones a las Administraciones Públicas que estipula la Ley y, en su caso, al Notario que suceda al actual en la plaza. La finalidad del tratamiento es formalizar la presente escritura, realizar su facturación y seguimiento posterior y las funciones propias de la actividad notarial. Puede ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición en la Notaría autorizante. - Advertido por mí, el Notario, del contenido del presente instrumento y de su derecho a leer por sí o a que les lea esta escritura, elige lo 1º; y una vez leída, el compareciente manifiesta haber quedado debidamente informado del contenido del presente instrumento prestando su libre consentimiento, adecuándose el otorgamiento a la legalidad y a la voluntad debidamente informada de otorgante, la otorga y firma conmigo. De haber identificado al compareciente por medio de su





PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EX9435575

02/2019



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

CERTIFICO: Que según resulta del acta correspondiente, en la sesión celebrada por la Comisión Ejecutiva de la Entidad en Boadilla del Monte (Madrid), Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria, s/n, el día 4 de noviembre de 2019, que fue convocada mediante calendario de sesiones previamente comunicado y aprobado por la Comisión, sin orden del día previo por no ser propio del funcionamiento de la misma, a la que asistieron la totalidad de sus siete miembros, además del Secretario, y cuya acta se aprobó por unanimidad al final de la misma sesión, se adoptaron, entre otros, y también por unanimidad, los acuerdos que literalmente dicen así:

"1.- A reserva de obtener el registro por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (la "CNMV") del folleto de emisión (el "Folleto"), preparado con arreglo a lo dispuesto en el Reglamento (UE) n.º 2017/1129, del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE (el "Reglamento (UE) 2017/1129") y el Reglamento Delegado (UE) 2019/980, de la Comisión de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) n.º 809/2004 de la Comisión (el "Reglamento Delegado (UE) 2019/980"), en relación con el fondo denominado FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 15, o con cualquier otra denominación que incluya la palabra "Santander" (el "Fondo"), al que se hace referencia a continuación, se acuerda realizar la cesión al citado Fondo de derechos de crédito derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "Préstamos") y líneas de crédito no hipotecarias (las "Líneas de Crédito") concedidos por Banco Santander, S.A. (el "Banco") y, en su día, por Banco Español de Crédito, S.A. y Banco Banif, S.A. (ambas entidades absorbidas por el Banco), a: (i) grandes empresas y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES) (conjuntamente, los "Derechos de Crédito") que servirán para respaldar una emisión de Bonos de Titulación (la "Emisión" o la "Emisión de Bonos") por un importe nominal máximo de TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS (3.500.000.000€).

El Fondo tendrá naturaleza de abierto y renovable por el activo. Ello supone que el activo del Fondo se verá modificado después de la constitución como consecuencia de: (i) la amortización total o parcial de los Derechos de Crédito y la adquisición de Derechos de Crédito adicionales; y (ii) de las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito ya que éstas se trasladarán al Fondo con arreglo al apartado 3.4.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito. Asimismo, el Fondo tiene carácter de cerrado por el pasivo.

El Fondo será gestionado y representado por Santander de Titulación, Sociedad Gestora de Fondos de Titulación, S.A. (la "Sociedad Gestora"), entidad con domicilio en calle Juan Ignacio Luca de Tena, 9-11, 28027 - Madrid, y CIF A-80481419, constituida en escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid D. Francisco Mata Pallerés el 21 de octubre de 1992, bajo el número 1.310 de su

4111-0118 Banco Santander, S.A. - Comisión Gestora Fondos y Préstamos S.L. - Calle de Cantabria, s/n - Boadilla del Monte (Madrid) - C.I.F. A-2800072

4111-0118





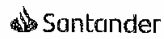


07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EW9625585



II.- En ejecución de todo lo anterior, facultar a D. Pablo Roig García-Bernalt (NIF 34082506-W), D.ª Catalina Mejía García (NIE vigente X7871060-T), D. David Sánchez Grande (NIF 50859406-N) y D. Juan José Sánchez Martín (NIF 4R309373-N) para que uno cualquiera de ellos, por sí solo, con carácter solidario, pueda, en nombre y representación del Banco:

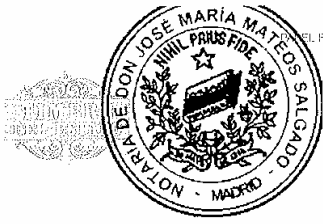
1. Comparecer ante Notario, junto con representantes debidamente apoderados de la Sociedad Gestora, para el otorgamiento de la Escritura de Constitución y/o en su caso, póliza de cesión, así como para la expedición del título o títulos individuales o múltiples representativos de la emisión de certificados de transmisión de hipoteca respecto de los Derechos de Crédito derivados de préstamos con garantía hipotecaria; y firmar los certificados de transmisión de hipoteca que se emitan. La citada firma podrá reproducirse en los títulos con los medios que se consideren más convenientes. Asimismo, con respecto a los Derechos de Crédito adicionales, suscribir contratos de cesión de activos y emisión y suscripción de certificados de transmisión de hipoteca, cuando sea menester, así como llevar a cabo cualesquiera actos jurídicos que sean necesarios para formalizar cada nueva adquisición por el Fondo.
2. Celebrar, en los términos que estimen convenientes, los contratos complementarios anteriormente mencionados, así como los actos jurídicos que sean necesarios para formalizar la nueva adquisición por el Fondo de Derechos de Crédito adicionales y cualquier otro necesario o conexo con la operación, en los que sea parte el Banco, prestando cuantas declaraciones y garantías y asumiendo cuantos compromisos y obligaciones estimen necesarios o convenientes en relación con su contenido y, en especial, con los Derechos de Crédito y con los Bonos.
3. Suscribir todos o parte de los Bonos emitidos por el Fondo con cargo a la Emisión.
4. Comparecer ante Notario, el Registro Mercantil, la CNMV, el Servicio de Compensación y Liquidación de Valores (Iberclear), AIAF, mercado de renta fija, el Banco de España o cualquier autoridad competente para firmar cualquier documento relacionado con la constitución del Fondo, la cesión de los Derechos de Crédito y la Emisión de Bonos, así como la cesión de Derechos de Crédito adicionales, elevando a público en lo preciso cualquier certificación de acuerdos adoptados por esta Comisión en relación con ello.
5. Formular cuantas declaraciones sean necesarias o convenientes conforme a la legislación vigente en relación con la intervención del Banco como entidad directora de la Emisión.
6. Firmar todos los documentos públicos y privados relacionados con este apoderamiento, incluidas, entre otros y sin carácter limitativo, escrituras o contratos privados de subsanación, modificación o ratificación de la Escritura de Constitución, así como las correspondientes elevaciones a público relativas a la cesión de Derechos de Crédito adicionales y/o, en su caso, pólizas de cesión, según corresponda, del título o títulos individuales o múltiples que se emitan representativos de los certificados de transmisión de hipoteca así como de los contratos complementarios y, en su caso, proceder a la recompra de los Derechos de Crédito y/o de los activos o inmuebles titularidad del Fondo, mediante escritura pública o contrato privado de venta, dentro del proceso de liquidación y/o extinción del Fondo, en los términos que consideren convenientes, incluyendo la resolución de los contratos complementarios que se

4411101 Banco Santander, S.A. - Inhabilitado para el otorgamiento de documentos notariales - 11/07/2019

4411101



07/2019

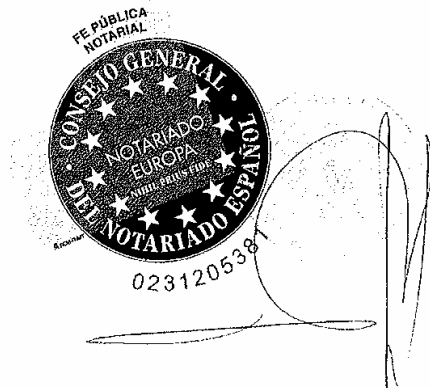


PAPEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625584

ES COPIA LITERAL de su matriz con la que concuerda fielmente y donde queda anotada. La expido a instancias de la sociedad otorgante, en seis folios de papel exclusivo para documentos notariales, serie EX, números 9435572 y los cinco siguientes. BOADILLA DEL MONTE, El mismo día de su otorgamiento. DOY FE. -----





**ANEXO II**

**CERTIFICACIÓN DEL ACUERDO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE SANTANDER DE  
TITULIZACIÓN, S.G.F.T.**

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625583



Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González, Secretario del Consejo de Administración de Santander de Titulización, Sociedad Gestora de Fondos de Titulización, (S.G.F.T.), S.A. con domicilio social en Madrid, 28027, calle Juan Ignacio Luca de Tena 9-11 y CIF nº A-80481419,

**Certifico:** Que en la sesión del Consejo de Administración de la Sociedad, celebrada en la sede social el día 19 de septiembre de 2019, hallándose presentes la totalidad de los componentes del Consejo de Administración: D. José García Cantera, D. Pablo Roig García-Bernalt, D. Iñaki Rejero Arregui, D. José Antonio Soler Ramos, D. Javier Cuenca Carrión, D. Javier Antón San Pablo, D. Oscar Burgos Izquierdo, y D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> José Olmedilla González, se adoptaron, con el voto unánime de todos los miembros del Consejo, entre otros, el siguiente acuerdo que figuraba en el orden del día que fue previamente aceptado por todos los asistentes :

#### I.- CONSTITUCIÓN DEL FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 15

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

- Constituir un Fondo de Titulización denominado "**FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 15**", o con cualquier otra denominación que incluya la denominación SANTANDER, (en adelante, el "**Fondo**"), conforme a lo previsto en la legislación vigente y concretamente la Ley 5/2015 de 27 de abril de 2015, de fomento de la financiación empresarial por la que se establece el régimen jurídico de las titulizaciones y de las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización, entre otros extremos (la "**Ley 5/2015**") o cualquier otra norma que la sustituya en el futuro, agrupando en el mismo derechos de crédito (los "**Activos**") derivados de préstamos hipotecarios y no hipotecarios (los "**Préstamos**") y derechos de crédito derivados de líneas de crédito no hipotecarias (las "**Líneas de Crédito**"), concedidos por Banco Santander, S.A., a pequeñas y medianas empresas y autónomos, por un importe máximo igual o ligeramente superior a TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS (3.500.000.000 €). La cesión de los Activos al Fondo se instrumentará: (i) mediante la emisión y suscripción por el Fondo de Certificados de Transmisión de Hipoteca con respecto a los Activos derivados de Préstamos con garantía hipotecaria; (ii) mediante la línea de liquidez referida en el siguiente apartado que recoge los contratos a celebrar, en lo que respecta a las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito y (iii) mediante cesión ordinaria para el resto de los Activos.
- Dicho Fondo, una vez constituido, será gestionado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. (en adelante, también la "**Sociedad Gestora**").
- Emitir con cargo al Fondo, bonos de titulización (en adelante, los "**Bonos**") hasta un importe nominal máximo de TRES MIL QUINIENTOS MILLONES DE EUROS (3.500.000.000 €).



Facultar al Presidente de la Sociedad, D. JOSÉ GARCÍA CANTERA, al Consejero Director General de esta Sociedad D. IÑAKI REYERO ARREGUI y al Secretario del Consejo de Administración D<sup>a</sup> MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, indistintamente, en los más amplios términos para proceder en nombre de la Sociedad Gestora a:

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

07/2019



EW9625582



**1 a).- Designación de auditor de cuentas del Fondo.**

Se acuerda designar como auditor de cuentas del referido Fondo que se constituya por un periodo de tres (3) años (para los ejercicios 2019, 2020 y 2021) a la firma de auditoría *PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L.* que figura inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (ROAC) con el número S0242 y domiciliada en Madrid, Paseo de la Castellana 259 B.

**1 b).- Protocolización de acuerdos.**

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

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

Y para que conste expido el presente documento, en Madrid, a 19 de septiembre de 2019.

El Secretario  
del Consejo de Administración  
Dña. M<sup>a</sup> José Olmedilla González

V<sup>o</sup> B<sup>o</sup>  
El Presidente  
D. José García Cantero



YO, JOSÉ MARÍA MATEOS SALGADO, NOTARIO DE MADRID  
Y DE SU ILUSTRE COLEGIO, -----

DOY FE: De que considero legítimas las firmas que anteceden de DON JOSÉ GARCÍA CANTERA y DOÑA MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, por obrar en mi protocolo. -----

Madrid, a 20 SEP. 2019

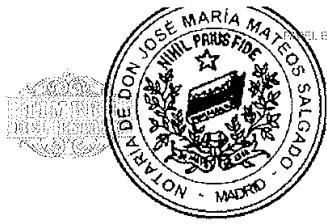


ASIENTO Nº 1013/19.  
Libro Indicador

DOCUMENTO SIN CUANTIA  
Segunda Sección

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





EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625581

07/2019

**ANEXO III**  
**RELACIÓN DE LOS ACTIVOS**

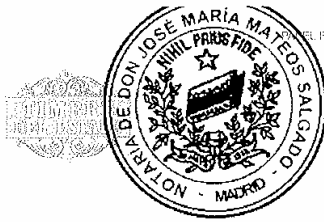
/



**ANEXO IV**

**CARTA DE INSCRIPCIÓN DEL FOLLETO EMITIDA POR CNMV**

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



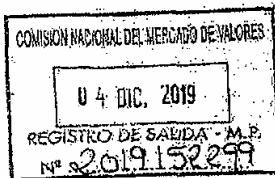
EW9625580



DIRECCIÓN GENERAL  
MERCADOS

Edison, 4  
28006 Madrid  
España

T +34 915 851 500  
www.cnmv.es



Sr. D. Iñaki Reyero Arregui  
Director General de  
Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.  
Calle Juan Ignacio Luca De Tena, 11, Edif. Magdalena, 3ª  
28027, Madrid

Madrid, 4 de diciembre de 2019

Muy señor nuestro:

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

Fondo: **PYMES Santander 15, F.T.**  
Emisión: **Bonos de titulización por importe nominal de 3.150.000.000 euros**  
Sociedad Gestora: **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**

con fecha 4 de diciembre de 2019 la Vicepresidenta de esta Comisión Nacional del Mercado de Valores ha adoptado el siguiente acuerdo:

*"De conformidad con lo previsto en los artículos 25, 36, 37 y 238 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, 17 y 22 de la Ley 5/2015, de 27 de abril, el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de Junio de 2017 y demás normas de aplicación, la Vicepresidenta de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, en virtud de la delegación que le ha sido conferida por el Consejo de esta Comisión, ACUERDA:*

*Aprobar el folleto Informativo e inscribir en los registros oficiales contemplados en el artículo 238 del citado texto refundido, los documentos acreditativos y el folleto informativo correspondientes a la constitución del Fondo de Titulización denominado **PYMES Santander 15, F.T.** con emisión de **bonos de Titulización** y promovido por la entidad **Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.**"*

*Conforme al artículo 22.1. c) de la Ley 5/2015, de 27 de abril, exceptuar el requisito de aportar el informe de los auditores de cuentas u otros expertos independientes sobre los elementos que constituirán el activo del Fondo, atendiendo al tipo de estructura del Fondo y a las circunstancias relevantes del mercado y de protección de los inversores."*

La Ley 16/2014, de 30 de septiembre, determina la obligatoriedad del abono de la tasa (Tarifa 1.8) cuya liquidación, por un importe de 5.100,50 euros, se notificará posteriormente, salvo que resulte de aplicación la excepción establecida en el apartado 2 del artículo 18 de la mencionada Ley.

Atentamente,

Jorge Peleiro Cocheiro  
Director - Departamento de Mercados Primarios  
P.D. del Dtor. Gral. de Mdos. (Resolución 25/11/2019)



**ANEXO V**  
**TÍTULO MÚLTIPLE**



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625579

07/2019



**TITULO MÚLTIPLE REPRESENTATIVO DE MIL SESENTA Y DOS (1.062) CERTIFICADOS DE TRANSMISIÓN DE HIPOTECA EMITIDOS POR BANCO SANTANDER, S.A. A FAVOR DE FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 15.**

El presente Título Múltiple representa MIL SESENTA Y DOS (1.062) Certificados de Transmisión de Hipoteca con un nominal de QUICIENTOS NOVENTA Y SIETE MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y UNO CON SESENTA Y TRES CÉNTIMOS (597.714.861,63€) emitidos por Banco Santander, S.A. El presente Título Múltiple se emite a favor de FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 15, fondo representado y administrado por SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., con domicilio social en Juan Ignacio Luca de Tena, 9-11, Edificio Magdalena - Planta 3ª, 28027 (Madrid), C.I.F. nº A-80481419, e inscrita en el Registro Mercantil de Madrid, al Tomo 4.789, Folio 75, Sección 8ª, Hoja M-78658, Inscripción 1ª. Los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple se rigen por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, tal y como ha sido modificada por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, la Ley 3/1994 de 14 de abril y el Real Decreto 716/2009 y la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, de 30 de octubre.

**1. Préstamos Hipotecarios**

Las características de los Préstamos Hipotecarios de los que participan los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título se describen en el anexo al mismo.

**2. Características básicas de los Certificados de Transmisión de Hipoteca**

Cada uno de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple participa, a partir de la presente fecha, en el 100% del principal pendiente de vencimiento de cada uno de los MIL SESENTA Y DOS (1.062) Préstamos Hipotecarios cuyas características se relacionan en el anexo al mismo y devenga, a partir de la presente fecha, un interés igual al tipo de interés nominal que devengue, en cada momento, el préstamo hipotecario en cuestión.

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

La entidad emisora practicará sobre los pagos que corresponda efectuar al participe en concepto de intereses las retenciones que establezca la legislación vigente.

El abono al participe de las cantidades en concepto de principal y de intereses, una vez recibidos por la entidad emisora de los correspondientes prestatarios, se efectuará en cada día hábil. Todo ello sin perjuicio de que la totalidad de las cantidades que reciba la entidad emisora de los Préstamos Hipotecarios, tanto en concepto de principal como de intereses (excepto los importes mencionados anteriormente), corresponden al participe desde el momento en que sean recibidos.

**3. Falta de pago del deudor**

La entidad emisora no asume responsabilidad alguna por el impago de los deudores ni garantiza directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

La ejecución del préstamo corresponde a la entidad emisora y al titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca en los términos establecidos en el Artículo 31 del Real Decreto 716/2009. Sin perjuicio de lo anterior, el titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca tendrá acción ejecutiva contra la entidad emisora para la efectividad de los vencimientos de la misma por principal e intereses, siempre que el incumplimiento de tal obligación no sea consecuencia de la falta de pago del deudor del préstamo.

**4. Custodia y administración**

De acuerdo con lo previsto en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, la entidad emisora conserva la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los certificados de transmisión de hipoteca, y vendrá obligada a realizar cuantos actos sean necesarios para la efectividad y buen fin de los mismos.

**5. Transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca**

La transmisión y tenencia de los Certificados de Transmisión de Hipoteca representados en el presente Título Múltiple está limitada a inversores institucionales o profesionales, no pudiendo ser adquiridos por el público no especializado.

Los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca deberán notificar a la entidad emisora las transferencias de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, así como los cambios de domicilio, a efectos de la Inscripción de dichos datos en el Libro especial a que se refiere el artículo 32 del Real Decreto 716/2009. El adquirente deberá también indicar a la emisora una cuenta de pago.

Ninguna responsabilidad será imputable a la entidad emisora que efectúe las notificaciones o los pagos correspondientes a la persona que figure en sus libros como último titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca y en el domicilio de dicho titular que conste en aquéllos.

**6. Varios**

En caso de destrucción, sustracción, pérdida o extravío del presente Título Múltiple se estará a lo dispuesto en la normativa aplicable.

El titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca tendrá derecho a solicitar a la entidad emisora la emisión de nuevos títulos unitarios o múltiples representativos de uno o varios Certificados de Transmisión de Hipoteca de los representados por el presente Título Múltiple, que le serán canjeados por éste.

A efectos del presente documento, "día hábil" significa un día (distinto de sábado, domingo o festivo en Madrid) en que opere con normalidad el sistema TARGET2.

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

En Madrid, a 10 de diciembre de 2019.

**BANCO SANTANDER, S.A.**



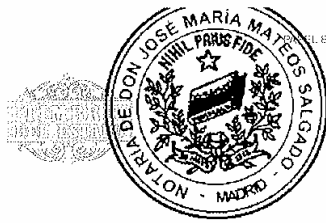
D. Pablo Roig García-Bernalt

Sello y firma



**ANEXO VI**  
**POLÍTICAS DE CONCESIÓN DE PRÉSTAMOS**

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EW9625578

## 1. Política de Concesión de Banco Santander

Se describe a continuación la política de riesgos seguida por Banco Santander a la presente fecha para la formalización y concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de las empresas.

### (i) Introducción: Modelo de Riesgos en Banco Santander

El modelo de riesgos se basa en los siguientes principios:

(a) **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, y en términos generales, se segmentan los clientes en dos (2) grupos:

- Clientes carterizados: generalmente los clientes personas jurídicas de acuerdo a su volumen de facturación; y
- Clientes estandarizados: resto de clientes, en general incluyendo las personas físicas y las microempresas.

(Ver criterios de carterización en el apartado (ii) siguiente).

(b) **Integralidad:** El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el área de riesgo Santander España, que aglutina las funciones de admisión, seguimiento y recuperaciones (recobro/recuperación).

(c) **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.

### (ii) Criterios de carterización

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

- (a) Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).
- (b) Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.
- (c) Los criterios para carterizar estos clientes son toda persona jurídica que facture más de 2.000.000.000€ a nivel individual o grupo y que tenga más de 60.000€ de riesgo en el Banco.

Adicionalmente, por arrastre de grupo, todas las filiales del Grupo Santander se carterizarán también siempre que tengan más de 60.000€ de riesgo en el Banco, independientemente de su facturación.

### (iii) Procedimiento de carterización: Riesgo para las empresas carterizadas (No estandarizadas)

#### (a) Fases del riesgo:

En la vida del riesgo crediticio Banco Santander diferencia las siguientes tres (3) etapas:

- **La admisión:** 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, analiza todos los factores de riesgo en que puede incurrir Banco Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a una instancia superior de decisión la sanción correspondiente de ese riesgo.

- El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Banco 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 Banco Santander.
  - El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la unidad de recuperaciones, cuya finalidad es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.
- (b) Admisión: 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 Banco Santander. Para desarrollar esta función adecuadamente el analista se apoya en distintas tareas y/o sistemas de los que destacan:

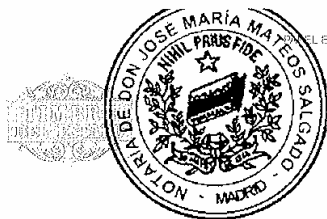
- Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Al menos una (1) vez al año, en su caso, el analista visita al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtener información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda (planes de inversión futuros, etc.)

En este 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:

- Identificación de los bienes que quedarán en garantía de la operación y verificaciones registrales actualizadas;
- Balance de los tres (3) últimos ejercicios fiscales y balance provisional del ejercicio en curso;
- Declaración de la Central de Información de Riesgos de Banco de España (CIRBE);
- Se solicitan anotaciones en el Registro de Anotaciones Impagadas (RAI), mantenido por el Centro de Cooperación Interbancaria (CCI);





EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625577

07/2019

- Declaración de los bienes de los avalistas.
  - Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el caso de autónomos; y
  - 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 identificación de los bienes que quedarán en garantía.
- En relación al Préstamo a Sola Firma se solicita:
- Balances de los últimos tres (3) ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso;
  - Declaración de bienes del cliente, incluyendo verificaciones registrales en caso de que éstas no estén actualizadas;
  - Declaración de CIRBE actualizada;
  - Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (Gestión de Situaciones Irregulares (GSI), RAI, Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (ASNEF), CIRBE, incidencias judiciales); y
  - Previsión sobre la actividad futura del cliente que permita anticipar la utilización esperada de la operación.
- Respecto al préstamo con garantía personal de terceros, además de la documentación necesaria para los Préstamo a Sola Firma, se deberá recabar la siguiente documentación sobre cada uno de los avalistas:
- Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas;
  - Datos económicos actualizados (balances de los tres (3) últimos ejercicios cerrados, balances provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas en el caso de autónomos e impuesto sobre el Patrimonio para personas físicas);
  - Declaración CIRBE actualizada; y
  - Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, incidencias judiciales).



- En cuanto a los Préstamos con otras garantías reales (no hipotecarias), además de la documentación necesaria para los Préstamos a Sola Firma se deberá recabar la siguiente documentación 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 Banco 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; y
  - En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de asegurar el repago de la operación de crédito concedida.
- Rating: Permite, a través de la valoración de las áreas de: (i) Producto, Demanda, Mercado; (ii) Accionistas, Gerencia; (iii) Acceso al Crédito; (iv) Rentabilidad, Beneficios; (v) Generación de Recursos; y (vi) 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 9,3 su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental o de forma anticipada si Banco Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.
- 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 Banco Santander, quien además de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: (i) Comisión Ejecutiva de Riesgos; (ii) Comité de Admisión de Riesgos; (iii) Comité Ejecutivo de Riesgos España; (iv) Comité de Admisión de Riesgos España; y (v) Comisión Territorial de Riesgos.

La Comisión Territorial de Riesgos es el máximo nivel de decisión a nivel territorial. A su vez, ésta 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.

07/2019



EW9625576

El Comité del Área de Riesgos de España decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por el Comité Ejecutivo de Riesgos de España, y ésta al Comité de Admisión de Riesgos o al Comité Ejecutivo de Riesgos.

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

- Analista de la Unidad de Análisis de Empresas (UAE);
- Subdirector de la Unidad de Análisis de Empresas (UAE);
- Director de la Unidad de Análisis de Empresas (UAE);
- Director de Gestión y Seguimiento;
- Comisión Territorial de Riesgos (CTR);
- Director de Zona, Servicios Centrales;
- Director de Admisión España;
- Comité de Admisión de Riesgos España (CARE);
- Comité Ejecutivo de Riesgos España (CERE);
- Comité de Admisión de Riesgos (RAC);
- Comité Ejecutivo de Riesgos (CER); y
- Comisión Ejecutiva (CE).

La Comisión Ejecutiva de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Banco Santander se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne una (1) vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros son colegiadas.

(c) 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.

En el Sistema de calificación SCAN se asigna a cada cliente el nivel de seguimiento, las políticas y las acciones específicas derivadas de cada nivel, en función de su calidad crediticia y de sus circunstancias particulares. SCAN permite identificar a aquellos clientes que requieren de un mayor nivel de seguimiento y control, estableciendo para ello las acciones concretas necesarias, con el fin de mejorar la posición del banco frente a dichos clientes.

Para ello se debe realizar un seguimiento constante de las alertas que permiten identificar cambios en el perfil de riesgo de los clientes. (Estados Financieros, situación del sector, accionariado, aspectos transaccionales, situación de garantías, alertas internas, externas, aspectos reputacionales y relacionales...), contando en todo momento con una visión actualizada



y prospectiva acerca de la calidad crediticia del cliente y otras circunstancias relevantes en su relación con el banco.

La gestión específica con los clientes se determina en base a los siguientes ejes:

- Nivel de seguimiento, que establece el nivel e intensidad del seguimiento asociado.
- Política, que establece la decisión general de actuación con cada cliente y la periodicidad de las revisiones del cliente que se realizan.
- Política desarrollada que establece la estrategia detallada con cada cliente y, en la medida de lo posible, el plan de acción concreto y el plazo de actuación.

Se establecen los siguientes Niveles de Seguimiento y Políticas:

- Nivel de Seguimiento No Atender (basado en criterios diferentes a la calidad crediticia).
  - Política Bloquear y salir: Salir de todos los riesgos y no conceder nuevas operaciones.
- Nivel de Seguimiento Especializado (clientes en los que existen dudas razonables de que puedan atender sus obligaciones de pago).
  - Política Reducir Pérdidas: Extinguir o reducir al máximo posible la exposición con el cliente y las provisiones que estos clientes suelen llevar aparejadas.
- Nivel de Seguimiento Intensivo (clientes con dificultades financieras).
  - Política Salir: Salir de todos los riesgos.
  - Política Reducir: Reducir todos los riesgos o sólo los financieros.
- Nivel de Seguimiento Proactivo (clientes con los que se quiere anticipar eventuales situaciones de deterioro o realizar gestiones correctivas en la posición del cliente).
  - Política Suspensa: fase de definición de política ante suceso relevante, sin conceder nuevas operaciones.
  - Política Afianzar: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
  - Política Ajustar Riesgo: Ajustar riesgo que se encuentra excedido por concentración excesiva, sector, rentabilidad u otros motivos no necesariamente relacionados con la calidad crediticia. Ajustar todos los Riesgos; Ajustar Riesgos Financieros, mantener comercial; Ajustar Riesgos Financieros L.P., mantener C.P.
  - Política Mantener: Mantener exposición actual.

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625575

- Nivel de Seguimiento Ordinario. Este nivel no requiere acciones específicas, de naturaleza proactiva o restrictiva sobre la posición del cliente, ni realizar revisiones del cliente con una frecuencia inferior a la ordinaria.
    - Política Atender con normalidad.
- (iv) Procedimiento para el análisis de riesgo para empresas no caracterizadas (estandarizadas)
- (a) Introducción
- Dentro de este apartado, se encuentran las "Empresas Estandarizadas", entendiéndose 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").
- (b) Solicitud de operación
- La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia a través de una solicitud del riesgo del cliente en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas). La tramitación de operaciones se inicia, en la gran mayoría de los casos, en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.
- 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 una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas, 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" (ISA Empresas). La propuesta así enviada a la herramienta "PowerCurve" (hasta 2014 "StrategyWare"), donde residen los modelos de decisión. La propuesta, de forma automática, puede ser directamente autorizada, denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual.
- 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 la formalización y contabilización de la operación.
- "PowerCurve" integra la gestión de los modelos de decisión de riesgos que utilizan diferentes modelos de scoring e incorporan las políticas y criterios de riesgo y datos extraídos de otros sistemas de información: cuentas personales, ficheros externos (RAI, ASNEF y BADEXCUG, esto es un fichero de morosos de EXPERIAN CREDIT BUREAU (EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, proveedor de información mercantil), posición de firma y grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) e información de comportamiento emanada de TRIAD, cuyo significado se indica a continuación, 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 enfocados a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

“TRIAD” es el motor donde residen los modelos de scoring de comportamiento y estrategias de asignación de límites, donde se asignan, en base a los datos de experiencia con la firma solicitante, unos límites máximos para cada tipología de producto. La información de comportamiento también se incorpora en PowerCurve.

(c) **Captura y resolución de la operación por la Oficina**

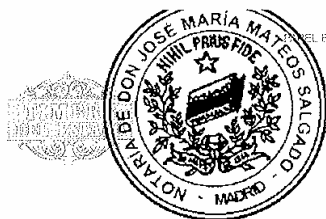
Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

- **Solicitud de crédito firmada por el cliente**
  - En la misma se recogen los datos básicos de la operación que se solicita: intervinientes, producto, importe y plazo.
- **Información financiera mínima**
  - Balance y cuenta de resultados: Al menos los dos (2) últimos ejercicios fiscales o balances del registro mercantil. Existe un acuerdo con la empresa externa INFORMA, para la descarga automática de los balances del registro mercantil si los disponen de ellos.
- **Información aconsejable**
  - Balances provisionales: En el primer trimestre en caso de empresas auditadas, o en el semestre si no lo están.
  - Declaraciones mensuales o trimestrales de I.V.A., según proceda, y resumen anual.
  - Declaración anual de operaciones con terceras personas, sobre todo la referida a clientes y proveedores, para el análisis de concentración. En caso de declaración de obtención de subvenciones públicas, también debe informarse de ello.
  - Declaración del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas de los avalistas en caso de que la operación requiera de los mismos.
- **Datos mínimos a incluir en ISA Empresas**
  - El documento de análisis requiere, además, de otra información cuantitativa y cualitativa de la firma referida a aspectos sobre su experiencia en la actividad, capacidad gerencial, producto, demanda y mercado, situación patrimonial y deudas, etc.

La información y documentación anteriores permiten realizar una calificación de la empresa al objeto de evaluar su capacidad crediticia. Esta valoración está sujeta a revisiones periódicas.

(d) **Evaluación de las Solicitudes (Sistema de Scoring)**

La base del proceso de admisión de operaciones son modelos de decisión automáticos basados en Modelos de Scoring que se complementan con



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625574

07/2019

reglas que reflejan la política de crédito del Banco. Las propuestas se analizan con estos modelos para determinar la probabilidad de impago futura. El apetito de riesgos de Banco Santander fija un nivel de impago máximo aceptable y en base a ello los modelos de decisión devuelven el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes del modelo de decisión:

**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 Banco Santander;

**Operaciones No Viables:** Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien aquellas con características que no están permitidas por las Políticas de Admisión de Banco Santander; y

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

Las Operaciones a Revisar y las no viables son susceptibles de ser enviadas por las Oficinas a la Unidad de Admisión Minorista (UAM), donde son resueltas por los analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

(e) **Formalización y desembolso de préstamos y líneas de crédito**

Una vez autorizada la operación, la oficina captura las condiciones y procede a formalizar el préstamo, para lo que coordinará 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 abierta en dicha oficina. En el caso de contar con garantía hipotecaria, en el mismo acto de la firma se anotará un asiento de presentación en el Registro de la Propiedad con el fin de garantizar que la hipoteca quedará debidamente inscrita.

Modelo de recuperaciones

La responsabilidad de las políticas recuperatorias recae sobre el equipo de Recuperaciones y Gestión de Activos, que desde abril de 2015 se integra dentro del Área de Riesgos, manteniendo el modelo, siendo sus funciones las siguientes:

Abarca aquellas actividades que se realizan de forma integral durante el proceso de recuperaciones. Se inicia con el incumplimiento (día 1) y termina con la recuperación de la deuda o con la declaración de fallido definitivo. Si el cobro se realiza mediante dación en pago o adjudicación de un bien, el proceso recuperatorio terminará con la venta del activo.

Sus funciones son las siguientes:

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



- (ii) Controlar y analizar la ejecución de las políticas y estrategias definidas para cada uno de los actores que intervienen en el proceso recuperatorio;
- (iii) 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;
- (iv) Establecer las políticas y estrategias de actuación del Centro de Recobro;
- (v) Establecer las políticas y estrategias sobre los proveedores de servicios externos de recuperación judicial y extrajudicial;
- (vi) Coordinar la definición de objetivos en la Red de Oficinas y realizar un seguimiento de su grado de consecución;
- (vii) Fijar la sistemática comercial de recuperaciones; y
- (viii) Supervisar las relaciones con estructuras internas y externas (Banco de España, Auditorías Internas y Externas, etc.).

El modelo de recuperaciones de Banco Santander 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 (de uno (1) a noventa (90) días)

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

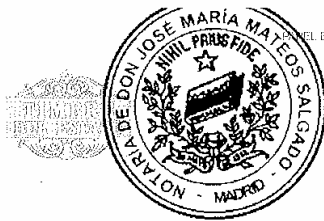
  - (a) Oficina: A través de las políticas de objetivos e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad;
  - (b) Centro de Recobro Telefónico: Call centers que gestionan los clientes y productos que en cada momento se determinen. La gestión del CRT acompaña la gestión de las sucursales, pero no la suple. La entrada se produce cuando se clasifica en irregular: Como referencia, gestiona todo el irregular de uno (1) a treinta (30) días y en plazos superiores atendiendo a la cuantía (riesgo cliente) que en cada momento se determine, como complemento a la gestión de la oficina o de los gestores de recuperaciones;
  - (c) Gestores de recuperaciones: Se les asignan carteras concretas para su gestión en el tramo de treinta y uno (31) a noventa (90) días, en función del riesgo cliente que se determine en cada momento;
  - (d) 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 (Personas Jurídicas Estandarizadas);y
  - (e) 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 Recuperaciones y Gestión de Activos, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.
- (2) Mora simple (noventa (90) – ciento cincuenta (150) días)

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

  - (a) Oficina: A través de las políticas objetivas e incentivos sobre gestión de irregulares y morosidad;



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625573

- (b) Sociedades Externas de Recuperación: son aquellas firmas especializadas que se encargan del proceso recuperatorio en este tramo de gestión, aplicando políticas y estrategias definidas por el Banco;
- (c) Gestores de recuperaciones: A partir del riesgo cliente que se determina en cada momento, se asignan los clientes a sus carteras; y
- (d) Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): El seguimiento de las firmas carterizadas (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) Pre-contencioso y contencioso

A los ciento cincuenta (150) días de antigüedad desde el incumplimiento, o con anterioridad si se ha producido su calificación por criterio, comienza esta fase que se gestiona a través de los siguientes canales:

- (a) Proveedores externos: Se trata de sociedades especializadas en la gestión recuperatoria judicial y extrajudicial, para la gestión de la cartera con una antigüedad superior a ciento cincuenta (150) días o asuntos calificados por criterio.

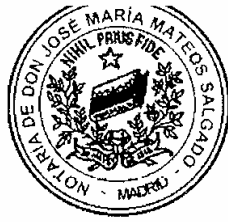
Los proveedores externos son tutelados por las diferentes capas de control del Banco, en función de las políticas, estrategias y procedimientos definidos por la unidad de Recuperaciones y Gestión de Activos.

- (b) Gestores internos: Gestionan aquellas operaciones que son excepcionadas de los proveedores externos, es decir, aquellas operaciones que por riesgo reputacional, por tratarse de créditos sindicados y por riesgo superior a 50 millones son gestionadas internamente en el Banco.

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, (ejecución dineraria, hipotecario, ordinario, etc.) y criterios establecidos por el equipo de recuperaciones.

Sin perjuicio de los procedimientos que puedan ser instados en cada caso, en paralelo se mantienen gestiones extrajudiciales que se apoyan en las siguientes palancas recuperatorias:

- Regularización: Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales;
- Refinanciación: Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes;
- Dación en pago: Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega un activo inmobiliario en pago total o parcial de la deuda; y
- Acuerdos de 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 o a la subasta notarial.

Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles al equipo de gestión de activos adjudicados, cuyo procedimiento de gestión de inmuebles adjudicados es el que se explica a continuación.

(4) Descripción del proceso de gestión de inmuebles

Como decisión estratégica, Banco Santander ha optado por externalizar la gestión de los inmuebles adjudicados en proveedores contratados para la gestión, comercialización y administración de los inmuebles conforme a los contratos de prestación de servicios suscritos con ambas sociedades (en adelante "servicers").

El Banco cuenta con un robusto sistema de control sobre la actividad que realizan los mismos.

(a) Alta del Inmueble

Una vez finalizado el proceso judicial / recuperatorio los gestores de recuperaciones o los "servicers" en los que se ha externalizado la actividad recuperatoria deben remitir a Santander Operaciones (equipo de Gestión de Activo) y GESBAN la documentación necesaria para la contabilización, entre ellas:

- Título de propiedad;
- Tasación de contencioso; y
- Certificación de cargas (en adjudicación).
- Ficha de alta del inmueble.

Se realiza la comprobación del importe del inmueble adjudicado en la información enviada por los gestores (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 asignando a cada activo la tipología de bienes inmuebles exigida por el Banco de España en circular 8/2012.

(b) Saneamiento Jurídico

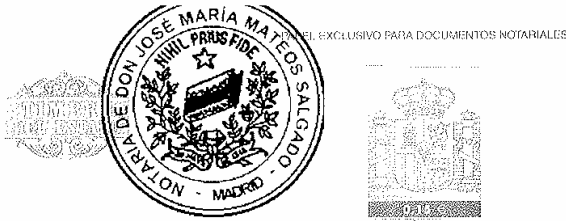
Se define el saneamiento de activos como las tareas necesarias para conseguir la inscripción, cancelación de cargas y toma de posesión de los activos adquiridos.

Esta actividad esta externalizada en servicers.

Los letrados de los servicers deben analizar en qué situación jurídica han entrado los activos y realizar las acciones necesarias para la toma de posesión de los activos. Está dentro de sus facultades el inicio y seguimiento hasta su finalización de los hitos:

- Testimonio y mandamiento de cancelación de cargas;
- Inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente; y

07/2019



EW9625572

- Solicitud de toma de posesión judicial o la toma de posesión extrajudicial.

Todo lo anterior deberá tener en cuenta tanto la normativa vigente como el criterio interno en materia de protección de deudores hipotecarios sin recursos y otros colectivos vulnerables.

Una vez finalizada la depuración jurídica del inmueble se inicia la gestión comercial.

(c) Depuración Comercial

En caso de no existir problemas jurídicos (posesión principalmente) o una vez finalizado el proceso de saneamiento, se realiza la depuración comercial del inmueble.

Los inmuebles se incorporan a la cartera de cada *servicer*. Estos, a su vez distribuyen sus activos gestionados por Delegaciones Comerciales, iniciándose las gestiones encaminadas a la identificación y determinación de las características de la finca.

Para esta tarea, los *servicers* cuentan con una red de comercializadoras que acuden al inmueble y realizan un informe o depuración comercial en el que constan datos concretos sobre la propiedad como superficie, aspecto externo y posibilidades de comercialización en la zona. Las comercializadoras también deben aportar una valoración de cada inmueble basándose en testigos de la zona.

Las comercializadoras que contraten los *servicers* deben haber superado previamente un proceso de homologación realizado por el propio *servicer* y revisado desde el Banco Santander.

(d) Fijación de precios

La fijación de precios es una tarea realizada directamente por Banco Santander. Los *servicers* no tienen ninguna facultad para fijar los precios de los Activos.

Los precios se aprueban conforme al Gobierno Interno y estructura de comités vigente en cada momento.

En este Gobierno constan los miembros de cada comité, sus funciones principales y sus facultades a la hora de fijar los precios a los activos.

La fijación del precio de los inmuebles se enmarca dentro del objetivo primordial de reducir la exposición del Grupo Santander al riesgo inmobiliario optimizando la salida de activos y minimizando el impacto en resultados.

Los precios se fijarán en base a los siguientes criterios:

- Valor de mercado de los activos; y
- Estrategia de ventas y objetivo de minusvalía establecidos por la Dirección.

Los precios fijados tendrán la consideración de precios mínimos, pudiendo los proveedores comercializar los inmuebles a un precio superior al fijado si es autorizado expresamente por el Banco Santander.

(e) Comercialización



Los precios aprobados en los correspondientes comités son remitidos a los servicers que inicien la comercialización de los activos.

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** - 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. Estas web pueden ser propias de los servicers o portales agregadores. El Banco no dispone de una web de venta de inmuebles;
- **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; y
- **Sucursales de Santander España** - Actúan como prescriptores de operaciones. El Banco se limita a poner a disposición de los servicers clientes que han manifestado por escrito su interés en la adquisición. La compra-venta la ejecuta el servicer.

(f) Finalización de la venta

Una vez que el cliente toma la decisión de compra debe remitirse a la unidad de Prevención de Blanqueo de Capitales del Banco la documentación necesaria que acredite el origen de los fondos con los que el cliente va a afrontar la compra.

Con la conformidad de Prevención de Blanqueo de Capitales 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.

(g) Baja del activo

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

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

(5) 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 este 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.



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625571

07/2019

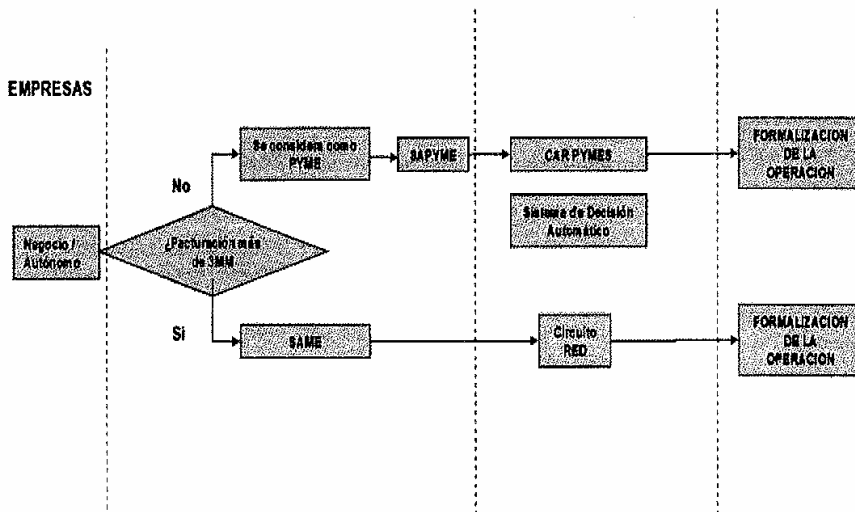
2. Política de concesión de Banesto

La última política de concesión aplicada por Banesto se prolongó hasta el 30 de abril de 2013, fecha en que Banesto fue absorbido por Banco Santander, y no difiere sustancialmente de las anteriores políticas aplicadas a los activos originados por Banesto. A continuación, se describe:

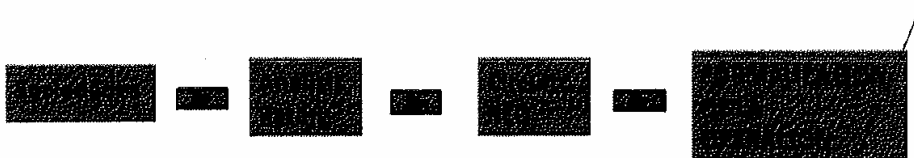
(i) Proceso y Criterios de Formalización de Préstamos

Modelo Utilizado para la concesión de los Activos:

Banesto contaba con un sistema de análisis específico para cada tipología de cliente atendiendo a su tamaño: el Sistema de Análisis de Pequeñas Empresas y autónomos (SAPYME), el de Medianas Empresas (SAME) y el de Corporativa (SABAMA). Adicionalmente en función de su actividad hay dos (2) sistemas específicos, el de Sector Agrario (SAGRA) y el de Promotores (SAPROMO).



**Corporativa**



C.A.R: Centro de Análisis de Riesgos.

Círculo RED: Es un circuito de delegación de atribuciones, aplicado a empresas de facturación > 3.000.000.000€.



(ii) Proceso de Admisión de Pequeñas Empresas

Se incluyen personas físicas (autónomos) o jurídicas (PYMES) constituidas para el desarrollo de una actividad económica con ánimo de lucro y cuya facturación anual sea inferior a 3.000.000€.

Cuentan con una herramienta específica de Análisis SAPYME y su admisión se realiza por el circuito denominado CAR de Pymes.

Excepciones:

- (a) La Pyme o autónomo que pertenece a un grupo de empresas cuya facturación global supere los 3.000.000€.
- (b) Se entiende como grupo el conglomerado de empresas que dependen todas de una misma empresa matriz, porque ésta tiene una participación económica suficiente en su capital como para tomar las decisiones.
- (c) Sociedades sin ánimo de lucro, instituciones religiosas, clubes integrados en ligas profesionales, sociedades anónimas deportivas, medios de comunicación y partidos políticos se analizarán por el circuito Red.
- (d) Autónomos en la financiación de sus necesidades personales.
- (e) Autónomos y personas jurídicas del Sector Primario que soliciten financiación para sus necesidades Profesionales y empresariales su circuito de Admisión será el CAR de Agro. Como herramienta específica de Análisis SAGRA o SAPA, SACOOP.

El conocimiento del cliente se produce por dos (2) vías:

- De forma directa, iniciando la relación con entrevistas, visitas, etc.; y
- De forma indirecta, principalmente a través de los sistemas del Banco y externos: Sistema de Alarmas Internas y Externas (RAI, Asnef, procedimientos Judiciales) CIRBE, Registros.

Ambas informaciones deben contrastarse para confirmar la veracidad y coherencia de la información obtenida.

El SAPYME es la herramienta informática desarrollada por el Banco para analizar y valorar a las Pymes y obtener una visión integral de las mismas, tanto comercial como de riesgos. Por ello la información incorporada debe reflejar lo más fielmente posible la situación real del cliente. Está estructurado en dos (2) grandes bloques, complementarios entre sí, suministrando conclusiones que deben contrastarse.

Es esencial la transmisión del conocimiento que tienen las oficinas sobre el cliente al Sistema de Análisis. La información volcada al Sistema debe ser de calidad contrastada, la norma General es que el CAR no pedirá documentación adicional.

- Cualitativo

Este bloque recoge todos aquellos aspectos no cuantificables de la empresa. Se valoran aspectos tales como la descripción de la actividad, estabilidad en la actividad, experiencia en negocio/ actividad de la empresa y sus accionistas, la capacidad de los gestores, gerencia y plantilla, adecuación de los medios al negocio, mercado y sector,

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EW9625570

descripción de los accionistas y su patrimonio, apoyo de los socios a la empresa.

➤ **Cuantitativo**

Permite analizar especialmente todos los datos financieros que son necesarios para conocer la empresa. Debemos analizar la capacidad de reembolso, la liquidez y la solvencia, partiendo de la información económica presentada.

En muchas ocasiones, deberemos obtenerla por métodos deductivos, tales como la investigación de sus actividades, la capacidad de ahorro del propietario y solvencia, la adquisición de bienes y forma de adquirirlos (herencia o generación de beneficios del negocio).

- **Valoración Global del Cliente en Pymes:** La valoración global o rating del cliente es la combinación de dos (2) tipos de valoración; manual y automática.

En el momento de la admisión, la evaluación automática se combina con la evaluación manual del cliente para así obtener una valoración final que denominaremos rating de la decisión.

- **Valoración Manual o rating:** Es la opinión profesional y objetiva tanto del gestor del cliente como del analista sobre la capacidad actual y a medio plazo de la empresa para hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en mercado. El gestor de riesgos realiza una primera valoración que refleja en el SAPYME. Posteriormente el analista, tras el estudio del cliente-operación otorga un rating que se recoge en la aplicación de valoración.

– **Valoración Cualitativa:** La empresa no es un ente aislado, está sujeta a numerosos factores dinámicos que le afectan o pueden afectar que reciben el nombre genérico de entorno.

– **Valoración Cuantitativa:** El análisis debe estar orientado a determinar la salud financiera de la empresa. Se pueden calcular diversos ratios que tendrán una mínima utilidad si no están dirigidos a unas preocupaciones concretas y definidas a las que se pretende dar respuesta.

- **Valoración Automática:** Se construye a partir de modelos de puntuación, consecuencia del tratamiento estadístico de la información existente en los Sistemas del Banco. El resultado es una combinación de las variables más significativas con sus ponderaciones que permite dar una puntuación a cada cliente y, por tanto, poder ordenarlos por su calidad crediticia.

La formulación del Rating para las tipologías de Pymes personas jurídicas hace distinción entre las Microempresas, con facturación inferior a 1.000.000€, y las Pequeñas Empresas (facturación entre 1.000.000€ y 3.000.000€), utilizando tres (3) modelos para cada una de las tipologías.

Modelos - Información Financiera: Calculado en base a las Cuentas Anuales del Cliente + Información Cualitativa. La



información se recoge del sistema de análisis SAPYME rellenado por el gestor de la oficina + Información de Operativa. La información se recoge de los distintos Sistemas de Información interna de Banesto.

En el caso de clientes nuevos en el Banco solo actúan los Modelos Financieros y Cualitativos ya que no hay experiencia interna. En el caso de Clientes del Banco actúan los tres (3) modelos para calcular la Valoración Automática.

- La decisión en el circuito CAR de Pymes: StrategyWare es el gestor del proceso de admisión y motor de decisión para las solicitudes de riesgos de Pymes. Integra los elementos que permiten decidir automáticamente sobre una solicitud de operación en función de la Pérdida Esperada (PE) del Cliente. Proceso:

- i. Captura de Información por StrategyWare: Datos socioeconómicos introducidos en la oficina en el sistema de análisis SAPYME, los datos obtenidos de fuentes externas e internas del banco, Rating de los intervinientes en la operación, los datos sobre la operación propuesta, la Pérdida Esperada del Cliente.
- ii. La información es incorporada automáticamente por el sistema en un modelo parametrizado en el que se aplican reglas de aceptación y denegación pudiendo darse los siguientes casos en función de los resultados:
  1. La operación cumple los parámetros de aprobación automáticos, en ese caso, la Oficina puede proceder a su aprobación; o
  2. La operación excede de los parámetros para su autorización en automático por lo que Strategyware sitúa la propuesta en el estamento decisor correspondiente en función de las facultades delegadas: Oficina/CE, CAR De Pymes.

Es obligación del Gestor contrastar antes de la concesión la información aportada por el cliente con la correspondiente documentación según normativa.

La misión del CAR es analizar y emitir un dictamen de las operaciones que le lleguen elevadas desde las Oficinas.

- iii. Está formado por analistas especializados en cada uno de los segmentos.
- iv. Homogeneiza la metodología para el tratamiento de clientes de acuerdo con la política de riesgos del Banco.

Delegación de Atribuciones a Centros dependientes en Pymes: El desarrollo de las facultades dependerá de las Pérdidas Esperadas totales de los clientes. La aplicación de estas facultades se realizará siguiendo los criterios y porcentajes de financiación según las políticas del Banco. Estas facultades no son de aplicación para el segmento de No Residentes, y para



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625569

Refinanciaciones, Clientes con alarmas graves, clientes con política FEVE y clientes sometidos a restricciones específicas.

La Unidad Territorial que tiene delegado máximo hasta 1.000.000€ podrá delegar sus facultades a sus centros dependientes (sean Unidades de Banca Minorista Centros de Empresa u Oficinas) para autorizar riesgos de las tipologías de clientes definidas para el circuito CAR de PYMES, por cliente o Grupo a Oficinas en función de atribuciones delegadas, basadas en la Pérdida Esperada total del Cliente (máximo 1.000€ de pérdida esperada).

Por encima de las Unidades Territoriales las propuestas son decididas en los distintos Comités de Servicios Centrales, establecidos también según distintos niveles de delegación.

(iii) Proceso de Admisión de Medianas Empresas

La tipología de clientes de la Red de Empresas se constituye por empresas con facturación superior a 3.000.000€ o pertenecientes a grupos con facturación superior a esa cifra.

Sus criterios básicos de gestión son:

- Atención especializada e individualizada: carterización de Riesgos en Gestores de Riesgos de Empresas (GRE's);
- Metodología y Herramienta específicas de análisis y valoración: SAME;
- Admisión por Circuito Red; y
- Seguimiento permanente del cliente y revisión semestral.

(a) Conocimiento del cliente

Cada empresa cuenta con una doble carterización, pues integra la cartera de un Gestor Comercial y la de un Gestor de Riesgos de Empresas (GRE).

Es el primero quien, tras una preselección previa, recaba la información necesaria para el conocimiento del cliente, bien de forma directa (visita, entrevista...), bien de forma indirecta (sistemas internos, informes externos, alarmas internas y externas (RAI), Asnef, procedimientos judiciales...) CIRBE, consultas a registros...).

El GRE, como analista de riesgos, traslada toda la información obtenida al Sistema de Análisis de Medianas Empresas (SAME), que es la herramienta de análisis y valoración que el Banco tiene establecida para obtener una visión integral de las mismas. Esta herramienta permite obtener un conocimiento detallado del cliente, así como asignar una valoración o rating que permite calibrar el perfil de riesgos del mismo.

El SAME recoge de forma ordenada y sistematizada, y sujeta a valoración (rating) por parte del GRE toda la información obtenida, estructurada en dos (2) apartados:

- Información cualitativa del cliente (datos generales, accionariado, equipo directivo, plantilla, empresas vinculadas, instalaciones, compras-proveedores, ventas-clientes, mercado, endeudamiento bancario, planes de inversión y señales de alerta); e



- Información cuantitativa (periodos de cobro y pago, utilización de líneas bancarias, cuentas anuales, principales ratios).

(b) La Valoración o RATING

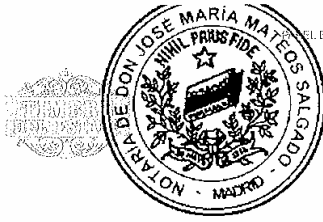
La valoración es la herramienta que viene a sintetizar el conocimiento adquirido de un cliente, y es determinante en los procesos de decisión a la hora de definir el volumen de riesgo a asumir y el precio a asignar a dicho riesgo.

El Rating supone la asignación de una puntuación que varía entre diez (10) (valoración más baja) y noventa (90) (valoración más alta), a cada uno de los seis (6) apartados que se analizan y desarrollan en el SAME (tres (3) cualitativos y tres (3) cuantitativos). El rating o valoración final es el resultado de la media aritmética de la puntuación adjudicada a cada uno de ellos, y supone el resumen o síntesis del análisis realizado y desarrollado a lo largo del SAME. Supone valoración sobre la capacidad actual y a medio plazo del cliente de hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en el mercado.

A modo de resumen, los aspectos sujetos a valoración son los siguientes:

- Valoración cualitativa: Es la clasificación del cliente sobre su proceso de negocio y su entorno competitivo, en él se analizan las siguientes variables:
  - Producto/Demanda/Mercado: Define la situación y perspectivas futuras del negocio basada en el entorno donde la empresa compite y opera, la posición relativa de mercado y ventajas competitivas de la propia empresa;
  - Accionistas/Gerencia: Esto es, todos los antecedentes relevantes respecto de los accionistas, empresas vinculadas o participadas, vinculación de los accionistas con otras sociedades, gestión y experiencia de la Gerencia, composición y estabilidad de la plantilla, etc.; y
  - Acceso al Crédito: En esta área se evalúa la capacidad de la empresa para obtener fondos por sí misma del sistema financiero y en su caso del mercado de capitales que permitan a la compañía un desenvolvimiento financiero normal, que le asegure poder afrontar las inversiones necesarias, tanto en capital fijo como en capital circulante.
- Valoración Cuantitativa: Calificación del cliente sobre su situación económico-financiera, utilizando como información base las Cuentas Anuales del cliente. Se analizan y valoran las siguientes variables:
  - Beneficio / Rentabilidad del Negocio: Se valora la capacidad la empresa para, en el futuro, obtener rentabilidad en sus operaciones, por lo que se analizan las expectativas de crecimiento futuro de beneficio;
  - Generación de recursos (Capacidad de pago de las deudas); y

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625568

- Solvencia: Se evalúa la capacidad genérica de la empresa para mantenerse en el negocio a medio y largo plazo conservando su posicionamiento competitivo y adecuados niveles de rentabilidad y generación de fondos, en la medida que pueda autofinanciar su actividad.

- Propuesta y Sanción

Tras el análisis realizado y las conclusiones obtenidas, el gestor comercial podrá ya elaborar la propuesta de riesgos correspondiente que, una vez documentada y analizada, podrá ser decidida en el propio Centro de Empresas, siempre que el cliente en cuestión corresponda, por volumen de riesgo, a su ámbito de delegación. De no ser así, la propuesta se eleva para obtener su sanción en el ámbito que corresponda: Dirección Territorial o Unidades de Riesgos de Servicios Centrales.

El Sistema de Atribuciones delegadas establecido por Banesto tiene su ámbito de decisión más bajo a nivel de Centro de Empresas, con delegación de hasta 1,5 millones de euros por cliente / grupo y en función de tipologías de producto y plazo.

El siguiente nivel de delegación llega a la Dirección Territorial, que cuenta con atribuciones hasta 6 millones de euros por cliente/grupo y en función también de tipologías de producto y plazo.

Por encima de ese nivel, las propuestas son decididas en los distintos comités de Servicios Centrales, establecidos también según diferentes niveles de delegación.

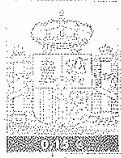
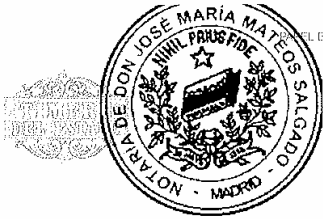
3. Política de concesión de Banif

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



**ANEXO VII**  
**RATINGS PROVISIONALES**

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES

EW9625567



DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España TEL +34 (91) 9036500  
Calle del Pinar, 5 EMAIL info@dbrs.com  
28006 Madrid, Spain

27. November. 2019

Mr. Inaki Reyero Arregui  
SANTANDER DE TITULIZACION, S.G.F.T., S.A.  
Calle Juan Ignacio Luca de Tena 11-13  
28027 Madrid  
España

Dear Mr. Reyero

Re: DBRS Ratings GmbH (DBRS Morningstar) ratings for Fondo de Titulización, PYMES Santander 15.

DBRS Morningstar assigns, the following ratings:

Security	Provisional Rating
Series A Notes	A (high) (sf)
Series B Notes	CCC (low) (sf)
Series C Notes	C (sf)

A provisional rating is not a final rating with respect to the above-mentioned securities and may change or be different than the final rating assigned or may be discontinued. The assignment of final ratings on the above-mentioned securities is subject to receipt by DBRS Morningstar of all data and/or information and final documentation that DBRS Morningstar deems necessary to finalize the ratings.

The ratings are based on documents and data and information provided by Banco Santander S.A and Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.U to DBRS Morningstar to date. DBRS Morningstar expects to receive copies of final executed documentation with respect to the above-mentioned securities.

DBRS Morningstar ratings may be upgraded, downgraded, confirmed, placed under review with the appropriate implication designation, subject to trend change (where applicable) or discontinued by DBRS Morningstar. Ratings are not a recommendation to buy, sell or hold a security.

The assignment of a credit rating does not create a fiduciary relationship between DBRS Morningstar and the addressee or between DBRS Morningstar and any other recipient of the credit rating.



DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España TEL +34 (91) 9036500  
Calle del Pinar, 5 EMAIL info@dbrs.com  
28006 Madrid, Spain

All DBRS Morningstar ratings are subject to disclaimers and certain limitations. Please read these disclaimers and limitations and additional information regarding DBRS Morningstar ratings, including definitions and rating policies, rating scales as well as methodologies on [www.dbrs.com](http://www.dbrs.com).

Please contact the undersigned if you have any questions or comments regarding this matter.

Yours truly,

**DBRS Morningstar Ratings GmbH, Sucursal en España**

i.V. Christian Aufsatz  
Managing Director  
Head of European Structured Finance  
+44(0)2078556664

The DBRS group of companies consists of DBRS, Inc. (Delaware, U.S.)(NRSRO, DRO affiliate); DBRS Limited (Ontario, Canada)(DRO, NRSRO affiliate); DBRS Ratings GmbH (Frankfurt, Germany)(CRA, NRSRO affiliate, DRO affiliate); and DBRS Ratings Limited (England and Wales)(CRA, NRSRO affiliate, DRO affiliate). Morningstar Credit Ratings, LLC is a separately registered NRSRO and NRSRO affiliate of DBRS, Inc.

For more information on regulatory registrations, recognitions and approvals of DBRS group of companies and Morningstar Credit Ratings, LLC, please see: <http://www.dbrs.com/research/highlights.pdf>.

The DBRS group and Morningstar Credit Ratings, LLC are wholly-owned subsidiaries of Morningstar, Inc.

© 2019 Morningstar. All rights reserved. The information upon which DBRS ratings and other types of credit opinions and reports are based is obtained by DBRS from sources DBRS believes to be reliable. DBRS does not audit the information it receives in connection with the analytical process, and it does not and cannot independently verify that information in every instance. The extent of any factual investigation or independent verification depends on facts and circumstances. DBRS ratings, other types of credit opinions, reports and any other information provided by DBRS are provided "as is" and without representation or warranty of any kind. DBRS hereby disclaims any representation or warranty, express or implied, as to the accuracy, timeliness, completeness, merchantability, fitness for any particular purpose or non-infringement of any of such information. In no event shall DBRS or its directors, officers, employees, independent contractors, agents and representatives (collectively, DBRS Representatives) be liable (1) for any inaccuracy, delay, loss of data, interruption in service, error or omission or for any damages resulting therefrom, or (2) for any direct, indirect, incidental, special, compensatory or consequential damages arising from any use of ratings and rating reports or arising from any error (negligent or otherwise) or other circumstance or contingency within or outside the control of DBRS or any DBRS Representative, in connection with or related to obtaining, collecting, compiling, analyzing, interpreting, communicating, publishing or delivering any such information. No DBRS Representative is an investment advisor. DBRS does not provide investment, financial or other advice. Ratings, other types of credit opinions, other analysis and research issued or published by DBRS are, and must be construed solely as, statements of opinion and not statements of fact as to credit worthiness, investment, financial or other advice or recommendations to purchase, sell or hold any securities. A report with respect to a DBRS rating or other credit opinion is neither a prospectus nor a substitute for the information assembled, verified and presented to investors by the issuer and its agents in connection with the sale of the securities. DBRS may receive compensation for its ratings and other credit opinions from, among others, issuers, insurers, guarantors and/or underwriters of debt securities. DBRS is not responsible for the content or operation of third party websites accessed through hyperlinks or other computer links and DBRS shall have no liability to any person or entity for the use of such third party websites. This publication may not be reproduced, retransmitted or distributed in any form without the prior written consent of DBRS. ALL DBRS RATINGS AND OTHER TYPES OF CREDIT OPINIONS ARE SUBJECT TO DISCLAIMERS AND CERTAIN LIMITATIONS. PLEASE READ THESE DISCLAIMERS AND LIMITATIONS AT <http://www.dbrs.com/about/disclosure>. ADDITIONAL INFORMATION

DBRS Ratings GmbH | Neue Mainzer Straße 75, 60314 Frankfurt am Main, Germany  
Management DBRS Ratings GmbH: Detlef Scholz | Geschäftsführer/Managing Director  
Registered Office: Frankfurt am Main | Company Register: Amtsgericht Frankfurt am Main  
HRB 110259 | USt-IdNr. DE 31656619



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625566

07/2019



DBRS Ratings GmbH, Sucursal en España TEL +34 (91) 9036500  
Calle del Pinar, 5 EMAIL info@dbrs.com  
28006 Madrid, Spain

REGARDING DBRS RATINGS AND OTHER TYPES OF CREDIT OPINIONS, INCLUDING DEFINITIONS, POLICIES AND METHODOLOGIES, ARE AVAILABLE ON  
<http://www.dbrs.com>



**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

### Moody's assigns provisional ratings to SME ABS notes to be issued by FONDO DE TITULIZACION PYMES SANTANDER 15

EUR 3,150 million of securities rated

---

#### Madrid

Gaston Wieder  
Vice President - Senior Analyst  
Structured Finance Group  
Moody's Investors Service Espana, S.A.  
JOURNALISTS: 44 20 7772 5456  
Client Service: 44 20 7772 5454

#### Paris

Carole Gintz  
Associate Managing Director  
Structured Finance Group  
Moody's France SAS  
JOURNALISTS: 44 20 7772 5456  
Client Service: 44 20 7772 5454

Madrid, <Rating Date Pending> -- Moody's Investors Service ("Moody's") has today assigned the following provisional ratings to the debts to be issued by FONDO DE TITULIZACION PYMES SANTANDER 15 (the Issuer):

....EUR 2400M Serie A Notes due April 2051, Assigned (P)A2 (sf)

....EUR 600M Serie B Notes due April 2051, Assigned (P)Caa3 (sf)

....EUR 150M Serie C Notes due April 2051, Assigned (P)Ca (sf)

The transaction is a 2-year revolving cash securitisation of standard loans and credit lines granted by Banco Santander S.A. (Spain) ("Santander", Long Term Deposit Rating: A2 Not on Watch /Short



07/2019



SEL EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625565

**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

Term Deposit Rating: P-1 Not on Watch) mainly to small and medium-sized enterprises (SMEs) and self-employed individuals, as well as corporates, located in Spain.

### RATINGS RATIONALE

The ratings of the Notes are primarily based on the analysis of the credit quality of the underlying portfolio, the structural integrity of the transaction, the roles of external counterparties and the protection provided by credit enhancement.

In Moody's view, the strong credit positive features of this deal include, among others:

- (i) a relatively short weighted average life of around 2 years (which can increase to 3.5 years during the revolving period);
- (ii) a granular pool: the effective number of obligors is 1,499;
- (iii) a geographically well-diversified portfolio;
- (iv) Stop replenishment triggers
- (v) 20% subordination and a reserve fund of 5% supporting the Series A notes; and
- (vi) refinanced and restructured assets have been excluded from the pool.

However, the transaction has several challenging features:

- (i) the 2-year revolving period during which the issuer can purchase additional assets can increase the volatility of the portfolio performance;



**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

(ii) the revolving criteria are relatively broad, in particular they can allow for an increase in the sector concentration;

(iii) no interest rate hedge mechanism is in place while almost 45% of the portfolio balance (which can increase to 55% during the revolving period) comprises fixed rate assets and the notes pay a floating rate coupon;

(iv) a complex mechanism that allows the Issuer to compensate daily the increase on the disposed amount of certain credit lines with the decrease of the disposed amount from other lines, and/or the amortisation of the standard loans; and

(v) a strong linkage to Santander related to its originator, servicer, accounts holder and liquidity line provider roles.

### Key collateral assumptions:

Mean default rate: Moody's assumed a mean default rate of 6.1% over a weighted average life of 2.0 years (equivalent to a Ba3 proxy rating as per Moody's Idealized Default Rates). This assumption is based on: (i) the available historical vintage data; (ii) the performance of the previous transactions originated by Santander; and (iii) the characteristics of the loan-by-loan portfolio information. Moody's took also into account the current economic environment and its potential impact on the portfolio's future performance, as well as industry outlooks or past observed cyclicity of sector-specific delinquency and default rates. In addition, given the portfolio replenishment criteria which introduce large volatility in the portfolio composition in particular with regards to industry concentration and portfolio weighted average life, Moody's stressed the mean default rate for the replenished portfolios by increasing it to 13.8% which corresponds to a B1/B2 over a weighted average life of 3.5 years.

Default rate volatility: Moody's assumed a coefficient of variation (i.e. the ratio of standard deviation over the mean default rate explained above) of 59.4%, as a result of the analysis of the portfolio concentrations in terms of single obligors and industry sectors.

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625564

**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

Recovery rate: Moody's assumed a stochastic recovery rate with a 35% mean, primarily based on the characteristics of the collateral-specific loan-by-loan portfolio information and the portfolio replenishment criteria, complemented by the available historical data.

Portfolio credit enhancement: the aforementioned assumptions correspond to a portfolio credit enhancement of 23% for the initial portfolio and around 40% for the replenished portfolio considering the high volatility introduced through the flexibility offered by the replenishment criteria.

As of November 2019, the audited provisional asset pool of underlying assets was composed of a portfolio of 32,102 contracts amounting to EUR 3,696 million. In terms of outstanding amounts, around 70.3% corresponds to standard loans and 29.7% to credit lines. The top industry sector in the pool, in terms of Moody's industry classification, is Beverage, Food & Tobacco (23.1%). The top borrower group represents 0.46% of the portfolio and the effective number of obligors is 1,499. The assets were originated mainly between 2014 and 2019 and have a weighted average seasoning of 2.67 years and a weighted average remaining term of 3.99 years. The interest rate is fixed for 44.8% of the pool while the remaining part of the pool bears a floating interest rate. Geographically, the pool is concentrated mostly in the regions of Catalonia (17.6%) and Madrid (15.9%). At closing, any loans in arrears more than 30 days will be excluded from the final pool.

Around 17.6% of the portfolio is secured by first-lien mortgages over different types of properties.

Key transaction structure features:

Reserve fund: The transaction benefits from a EUR 150 million reserve fund, fully funded at closing with the proceeds of Serie C notes (which is not collateralised by the asset portfolio), equivalent to 5% of the balance of the Series A and Series B Notes at closing. The reserve fund provides both credit and liquidity protection to the Notes.



**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

Counterparty risk analysis:

Santander will act as servicer of the assets for the Issuer, while Santander de Titulizacion, S.G.F.T., S.A. (not rated) will be the management company (Gestora) of the transaction.

All of the payments under the assets in the securitised pool are paid into the collection account at Santander. There is a sweep of the funds held in the collection account into the Issuer account every two days. The Issuer accounts are held at Santander with a transfer requirement if the ratings of the account bank falls below Baa3 or P-3.

Principal Methodology:

The principal methodology used in these ratings was 'Moody's Global Approach to Rating SME Balance Sheet Securitizations' published in July 2019. Please see the Rating Methodologies page on [www.moodys.com](http://www.moodys.com) for a copy of this methodology.

Factors that would lead to an upgrade or downgrade of the ratings:

The Notes' ratings are sensitive to the performance of the underlying portfolio, which in turn depends on economic and credit conditions that may change. The evolution of the associated counterparties risk, the level of credit enhancement and Spain's country risk could also impact the Notes' ratings.

REGULATORY DISCLOSURES



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625563

07/2019

**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

For further specification of Moody's key rating assumptions and sensitivity analysis, see the sections Methodology Assumptions and Sensitivity to Assumptions of the disclosure form.

The analysis relies on an assessment of collateral characteristics to determine the collateral loss distribution, that is, the function that correlates to an assumption about the likelihood of occurrence to each level of possible losses in the collateral. As a second step, Moody's evaluates each possible collateral loss scenario using a model that replicates the relevant structural features to derive payments and therefore the ultimate potential losses for each rated instrument. The loss a rated instrument incurs in each collateral loss scenario, weighted by assumptions about the likelihood of events in that scenario occurring, results in the expected loss of the rated instrument.

Moody's quantitative analysis entails an evaluation of scenarios that stress factors contributing to sensitivity of ratings and take into account the likelihood of severe collateral losses or impaired cash flows. Moody's weights the impact on the rated instruments based on its assumptions of the likelihood of the events in such scenarios occurring.

For ratings issued on a program, series, category/class of debt or security this announcement provides certain regulatory disclosures in relation to each rating of a subsequently issued bond or note of the same series, category/class of debt, security or pursuant to a program for which the ratings are derived exclusively from existing ratings in accordance with Moody's rating practices. For ratings issued on a support provider, this announcement provides certain regulatory disclosures in relation to the credit rating action on the support provider and in relation to each particular credit rating action for securities that derive their credit ratings from the support provider's credit rating. For provisional ratings, this announcement provides certain regulatory disclosures in relation to the provisional rating assigned, and in relation to a definitive rating that may be assigned subsequent to the final issuance of the debt, in each case where the transaction structure and terms have not changed prior to the assignment of the definitive rating in a manner that would have affected the rating. For further information please see the ratings tab on the issuer/entity page for the respective issuer on [www.moody's.com](http://www.moody's.com).



**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

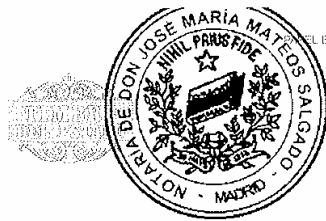
## Draft Press Release

For any affected securities or rated entities receiving direct credit support from the primary entity(ies) of this credit rating action, and whose ratings may change as a result of this credit rating action, the associated regulatory disclosures will be those of the guarantor entity. Exceptions to this approach exist for the following disclosures, if applicable to jurisdiction: Ancillary Services, Disclosure to rated entity, Disclosure from rated entity.

Regulatory disclosures contained in this press release apply to the credit rating and, if applicable, the related rating outlook or rating review.

© 2019 Moody's Corporation, Moody's Investors Service, Inc., Moody's Analytics, Inc. and/or their licensors and affiliates (collectively, "MOODY'S"). All rights reserved.

CREDIT RATINGS ISSUED BY MOODY'S INVESTORS SERVICE, INC. AND ITS RATINGS AFFILIATES ("MIS") ARE MOODY'S CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES, AND MOODY'S PUBLICATIONS MAY INCLUDE MOODY'S CURRENT OPINIONS OF THE RELATIVE FUTURE CREDIT RISK OF ENTITIES, CREDIT COMMITMENTS, OR DEBT OR DEBT-LIKE SECURITIES. MOODY'S DEFINES CREDIT RISK AS THE RISK THAT AN ENTITY MAY NOT MEET ITS CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS AS THEY COME DUE AND ANY ESTIMATED FINANCIAL LOSS IN THE EVENT OF DEFAULT OR IMPAIRMENT. SEE MOODY'S RATING SYMBOLS AND DEFINITIONS PUBLICATION FOR INFORMATION ON THE TYPES OF CONTRACTUAL FINANCIAL OBLIGATIONS ADDRESSED BY MOODY'S RATINGS. CREDIT RATINGS DO NOT ADDRESS ANY OTHER RISK, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO: LIQUIDITY



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625562

07/2019

**Moody's**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

RISK, MARKET VALUE RISK, OR PRICE VOLATILITY. CREDIT RATINGS AND MOODY'S OPINIONS INCLUDED IN MOODY'S PUBLICATIONS ARE NOT STATEMENTS OF CURRENT OR HISTORICAL FACT. MOODY'S PUBLICATIONS MAY ALSO INCLUDE QUANTITATIVE MODEL-BASED ESTIMATES OF CREDIT RISK AND RELATED OPINIONS OR COMMENTARY PUBLISHED BY MOODY'S ANALYTICS, INC. CREDIT RATINGS AND MOODY'S PUBLICATIONS DO NOT CONSTITUTE OR PROVIDE INVESTMENT OR FINANCIAL ADVICE, AND CREDIT RATINGS AND MOODY'S PUBLICATIONS ARE NOT AND DO NOT PROVIDE RECOMMENDATIONS TO PURCHASE, SELL, OR HOLD PARTICULAR SECURITIES. NEITHER CREDIT RATINGS NOR MOODY'S PUBLICATIONS COMMENT ON THE SUITABILITY OF AN INVESTMENT FOR ANY PARTICULAR INVESTOR. MOODY'S ISSUES ITS CREDIT RATINGS AND PUBLISHES MOODY'S PUBLICATIONS WITH THE EXPECTATION AND UNDERSTANDING THAT EACH INVESTOR WILL, WITH DUE CARE, MAKE ITS OWN STUDY AND EVALUATION OF EACH SECURITY THAT IS UNDER CONSIDERATION FOR PURCHASE, HOLDING, OR SALE.

MOODY'S CREDIT RATINGS AND MOODY'S PUBLICATIONS ARE NOT INTENDED FOR USE BY RETAIL INVESTORS AND IT WOULD BE RECKLESS AND INAPPROPRIATE FOR RETAIL INVESTORS TO USE MOODY'S CREDIT RATINGS OR MOODY'S PUBLICATIONS WHEN MAKING AN INVESTMENT DECISION. IF IN DOUBT YOU SHOULD CONTACT YOUR FINANCIAL OR OTHER PROFESSIONAL ADVISER.

ALL INFORMATION CONTAINED HEREIN IS PROTECTED BY LAW, INCLUDING BUT NOT LIMITED TO, COPYRIGHT LAW, AND NONE OF SUCH INFORMATION MAY BE COPIED OR OTHERWISE REPRODUCED, REPACKAGED, FURTHER TRANSMITTED, TRANSFERRED, DISSEMINATED, REDISTRIBUTED OR RESOLD, OR STORED FOR SUBSEQUENT USE FOR ANY SUCH PURPOSE, IN WHOLE OR IN PART, IN ANY FORM OR MANNER OR BY ANY MEANS WHATSOEVER, BY ANY PERSON WITHOUT MOODY'S PRIOR WRITTEN CONSENT.

CREDIT RATINGS AND MOODY'S PUBLICATIONS ARE NOT INTENDED FOR USE BY ANY PERSON AS A BENCHMARK AS THAT TERM IS DEFINED FOR REGULATORY PURPOSES AND MUST NOT BE USED IN ANY WAY THAT COULD RESULT IN THEM BEING CONSIDERED A BENCHMARK.

All information contained herein is obtained by MOODY'S from sources believed by it to be accurate and reliable. Because of the possibility of human or mechanical error as well as other factors, however, all information contained herein is provided "AS IS" without warranty of any kind. MOODY'S adopts all necessary measures so that the information it uses in assigning a credit rating is of sufficient quality and from sources MOODY'S considers to be reliable including, when appropriate, independent third-party sources. However, MOODY'S is not an auditor and cannot in every instance independently verify or validate information received in the rating process or in preparing the Moody's publications.

To the extent permitted by law, MOODY'S and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers disclaim liability to any person or entity for any indirect, special, consequential, or incidental losses or damages whatsoever arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information, even if MOODY'S or any of its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors or suppliers is advised in advance of the possibility of such losses or damages, including but not limited to: (a) any loss of present or prospective profits or (b) any loss or damage arising where the relevant financial instrument is not the subject of a particular credit rating assigned by MOODY'S.

To the extent permitted by law, MOODY'S and its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors and suppliers disclaim liability for any direct or compensatory losses or damages caused to any person or entity, including but not limited to by any negligence (but excluding fraud, willful misconduct or any other type of liability that, for the avoidance of doubt, by law cannot be excluded) on the part of, or any contingency within or beyond the control of, MOODY'S or any of its directors, officers, employees, agents, representatives, licensors or suppliers, arising from or in connection with the information contained herein or the use of or inability to use any such information.

NO WARRANTY, EXPRESS OR IMPLIED, AS TO THE ACCURACY, TIMELINESS, COMPLETENESS, MERCHANTABILITY OR FITNESS FOR ANY PARTICULAR PURPOSE OF ANY CREDIT RATING OR OTHER OPINION OR INFORMATION IS GIVEN OR MADE BY MOODY'S IN ANY FORM OR MANNER WHATSOEVER.



**MOODY'S**  
INVESTORS SERVICE

## Draft Press Release

Moody's Investors Service, Inc., a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Corporation ("MCO"), hereby discloses that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by Moody's Investors Service, Inc. have, prior to assignment of any rating, agreed to pay to Moody's Investors Service, Inc. for ratings opinions and services rendered by it fees ranging from \$1,000 to approximately \$2,700,000. MCO and MIS also maintain policies and procedures to address the independence of MIS's ratings and rating processes. Information regarding certain affiliations that may exist between directors of MCO and rated entities, and between entities who hold ratings from MIS and have also publicly reported to the SEC an ownership interest in MCO of more than 5%, is posted annually at [www.moody's.com](http://www.moody's.com) under the heading "Investor Relations -- Corporate Governance -- Director and Shareholder Affiliation Policy."

Additional terms for Australia only: Any publication into Australia of this document is pursuant to the Australian Financial Services License of MOODY'S affiliate, Moody's Investors Service Pty Limited ABN 61 003 399 657AFSL 336969 and/or Moody's Analytics Australia Pty Ltd ABN 94 105 136 972 AFSL 383569 (as applicable). This document is intended to be provided only to "wholesale clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. By continuing to access this document from within Australia, you represent to MOODY'S that you are, or are accessing the document as a representative of, a "wholesale client" and that neither you nor the entity you represent will directly or indirectly disseminate this document or its contents to "retail clients" within the meaning of section 761G of the Corporations Act 2001. MOODY'S credit rating is an opinion as to the creditworthiness of a debt obligation of the issuer, not on the equity securities of the issuer or any form of security that is available to retail investors.

Additional terms for Japan only: Moody's Japan K.K. ("MJKK") is a wholly-owned credit rating agency subsidiary of Moody's Group Japan G.K., which is wholly-owned by Moody's Overseas Holdings Inc., a wholly-owned subsidiary of MCO. Moody's SF Japan K.K. ("MSFJ") is a wholly-owned credit rating agency subsidiary of MJKK. MSFJ is not a Nationally Recognized Statistical Rating Organization ("NRSRO"). Therefore, credit ratings assigned by MSFJ are Non-NRSRO Credit Ratings. Non-NRSRO Credit Ratings are assigned by an entity that is not a NRSRO and, consequently, the rated obligation will not qualify for certain types of treatment under U.S. laws. MJKK and MSFJ are credit rating agencies registered with the Japan Financial Services Agency and their registration numbers are FSA Commissioner (Ratings) No. 2 and 3 respectively.

MJKK or MSFJ (as applicable) hereby disclose that most issuers of debt securities (including corporate and municipal bonds, debentures, notes and commercial paper) and preferred stock rated by MJKK or MSFJ (as applicable) have, prior to assignment of any rating, agreed to pay to MJKK or MSFJ (as applicable) for ratings opinions and services rendered by it fees ranging from JPY125,000 to approximately JPY250,000,000.

MJKK and MSFJ also maintain policies and procedures to address Japanese regulatory requirements.





EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



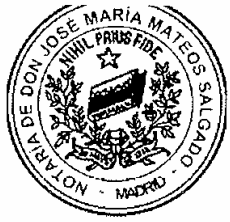
EW9625561

07/2019

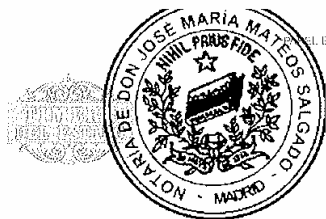
**Moody's**  
INVESTORS SERVICE

Draft Press Release

/



**ANEXO VIII**  
**GLOSARIO DE DEFINICIONES**



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625560

07/2019

#### 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.

**"Activos"**: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidas por Banco Santander, Banesto y Banif y que son objeto de cesión al Fondo.

**"Activos Adicionales"**: Significa aquellos Préstamos y Líneas de Crédito que sean incorporados a la Cartera de Referencia en una Fecha de Recarga.

**"Activos Fallidos"**: Significa los Activos que Banco Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos, para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.

**"Activos Morosos"**: Significa los Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período 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.

**"Agencias de Calificación"**: Significa, conjuntamente, DBRS y Moody's.

**"Agente de Pagos"**: Significa Banco Santander (o cualquier otra entidad que le sustituya).

**"AIAF"**: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija, S.A.

**"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 **Error! Reference source not found.** del Documento de Registro.

**"Banesto"**: Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Banco Santander con fecha 30 de abril de 2013.

**"Banco"**: Significa Banco Santander.

**"Banco Popular"**: Significa Banco Popular Español, S.A. que fue absorbido por Banco Santander con fecha 24 de septiembre de 2018.

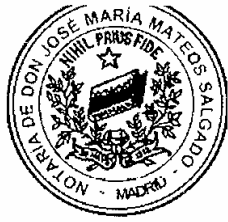
**"Banco Santander"**: Significa Banco Santander, S.A.

**"Banif"**: Significa Banco Banif, S.A., que fue absorbido por Banco Santander con fecha 30 de abril de 2013.

**"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, las calificaciones privadas o las valoraciones internas realizadas por DBRS.

**"Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Tesorería"**: Significa la mayor calificación del Tenedor de la Cuenta de Tesorería por parte de DBRS entre: (i) en caso de que la entidad cuente con un COR a largo plazo por parte de DBRS, un escalón por debajo de dicho COR; y (ii) la calificación de 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 la Serie A y de la Serie B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esa 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.

**"Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito"**: Significa la diferencia entre las disposiciones y los reintegros correspondientes de las Líneas de Crédito, incluyendo, en su caso, los intereses devengados y capitalizados.

**"Cartera Preliminar"**: Significa la cartera preliminar de préstamos y líneas de crédito, preseleccionados a fecha 14 de noviembre de 2019, de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

**"Cartera de Referencia"**: Significa la cartera integrada por los Derechos de Crédito.

**"Cedente"**: Significa Banco Santander.

**"Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTH"**: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Banco Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado **Error! Reference source not found.**(ii) del Módulo Adicional.

**"CET"**: Significa "Central European Time".

**"Circular 4/2004"**: Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, derogada por la Circular 4/2017.

**"Circular 2/2016"**: Significa la Circular de 20 de abril, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

**"Circular 4/2016"**: Significa la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2004, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos.

**"Circular 4/2017"**: Significa la Circular 4/2017, de 27 de noviembre, de Banco de España, a entidades de crédito sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros, por la que se deroga la Circular 4/2004.

**"CNAE"**: Significa la Clasificación Nacional de Actividades Económicas de España de 2009, elaborada por el Instituto Nacional de Estadística según el Reglamento CE 1893/2006 del Parlamento Europeo y del Consejo aprobado por el Real Decreto 475/2007, de 13 de abril, y permite la clasificación y agrupación de las unidades productoras según la actividad que ejercen de cara a la elaboración de estadísticas.

**"CNMV"**: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

**"Código Civil"**: Significa el Código Civil, publicado por el Real Decreto de 24 de julio de 1889.

**"Código de Buenas Prácticas"**: Significa el Código previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012 modificado por la Ley 1/2013.

**"Código de Comercio"**: Significa el Real Decreto, de 22 de agosto de 1885, por el que se publica el Código de Comercio.

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625559

**“Contrato de Agencia de Pagos”:** Significa el contrato de agencia de pagos a suscribir entre: (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo; y (ii) Banco Santander, como Agente de Pagos del Fondo.

**“Contrato de Línea de Liquidez”:** Significa el contrato de línea de liquidez que suscribirán la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente.

**“Contrato de Préstamo Subordinado”:** Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (850.000€) 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, de Emisión de los Bonos y de la cesión de los Activos que formen la Cartera preliminar.

**“Contrato de Reversión”:** Significa, conjuntamente, el Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses) y el Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales).

**“Contrato de Reversión (Cuenta de Intereses)” o “Contrato de Cuenta de Intereses”:** Significa el contrato de reversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Intereses a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente podrá, en su caso, garantizar una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Intereses.

**“Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales)”:** Significa el contrato de reversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Principales a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente podrá, en su caso, garantizar una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

**“Contrato de Suscripción y Dirección”:** Significa el contrato de suscripción de los Bonos y de la dirección de la emisión suscrito entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y (ii) Santander, como Entidad Suscriptora íntegramente de los Bonos de cada una de las Series y como Entidad Directora de la Emisión.

**“COR”:** Significa el *critical obligation rating* asignado por DBRS.

**“Cuenta de Intereses”:** Significa la cuenta de intereses que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, ha abierto en el Cedente.

**“Cuenta de Principales”:** Significa la cuenta a abrir a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reversión (Cuenta de Tesorería y Cuenta de Principales).

**“Cuenta de Tesorería”:** Significa la cuenta de tesorería abierta por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, en el Cedente.

**“Cuentas de Reversión”:** Significa conjuntamente la Cuenta de Intereses, la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Principales.

**“DBRS”:** Significa DBRS Ratings GmbH.

**“Decreto Ley 1/2015”:** Significa el Decreto-Ley catalán 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

**“Derechos de Crédito”:** Significa aquellos derechos de cobro derivados de Préstamos y Líneas de Crédito cedidos al Fondo.

**“Derechos de Crédito Adicionales”:** Significa aquellos Préstamos y Líneas de Crédito que sean incorporados a la Cartera de Referencia en una Fecha de Recarga.



**"Derechos de Crédito Incobrables"**: Significa aquellos Préstamos y Líneas de Crédito que por su deterioro cuenten con una provisión media en su conjunto equivalente o superior al 95% de su deuda pendiente.

**"Deudores"**: Significa: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

**"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 9 del Reglamento Delegado (UE) 2017/980, aprobado por la CNMV con fecha 4 de diciembre de 2019.

**"DP"**: Deposit Rating.

**"Emisión de los Bonos"**: Significa los TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS (31.500) Bonos emitidos bajo el presente Fondo.

**"Emisor"**: Significa Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 15.

**"Entidad Directora"**: Significa Banco Santander.

**"Entidad Suscriptora"**: Significa Banco Santander.

**"Entidades Bancarias Relevantes"**: Significa los bancos estadounidenses, bancos extranjeros con sucursales o agencias estadounidenses, sociedades holding bancarias, y sus respectivas filiales (*Relevant Banking Entities*), tal y como dicho término se define en la Regulación Volcker).

**"Escritura de Constitución"**: Significa la Escritura de Constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN, PYMES SANTANDER 15, cesión de Activos y Emisión de los Bonos de Titulización.

**"ESMA"**: Significa "European Security and Markets Authority".

**"EURIBOR"**: Significa "Euro Interbank Borrowing Offered Rate".

**"European Money Markets Institute"**: Significa el administrador autorizado e inscrito en el registro de administradores e índices establecido y mantenido por ESMA de conformidad con el Reglamento de Índices, para el índice EURIBOR.

**"Excedidos"**: Significa cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la Fecha de Constitución sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito con un límite igual al 5%.

**"Factores de Riesgo"**: Significa la descripción de los principales factores de riesgo ligados a la Emisión de los Bonos, a los valores y a los Activos que respaldan la Emisión de los Bonos.

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625558

**"Fecha de Constitución"**: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 10 de diciembre de 2019.

**"Fecha de Corte"**: Significa el 14 de noviembre de 2019.

**"Fecha de Desembolso"**: Significa el día 12 de diciembre de 2019, hasta las trece horas treinta minutos (13:30 CET).

**"Fechas de Determinación"**: Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

**"Fecha de Elegibilidad"**: Significa:

- (i) Para los Activos incorporados a la Cartera Preliminar, la Fecha de Corte.
- (ii) Para los Activos Adicionales; el quinto (5º) Día Hábil inmediatamente anterior a la Fecha de Recarga correspondiente.

**"Fechas de Oferta"**: Significa las fechas correspondientes al sexto (6º) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago del Período de Recarga en las que fuera procedente la adquisición de Activos Adicionales.

**"Fechas de Pago"**: Significa los días 20 de enero, 20 de abril, 20 de julio y 20 de octubre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

**"Fechas de Pago del Período de Recarga"**: Significa las Fechas de Pago comprendidas en el Período de Recarga.

**"Fechas de Recarga"**: Significa las Fechas de Pago durante el Período de Recarga en que se produzca una Recarga.

**"Fechas de Solicitud de Oferta"**: Significa las fechas correspondientes al octavo (8º) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago del Período de Recarga en las que fuera procedente la adquisición de Activos Adicionales.

**"Fecha de Vencimiento Legal"**: Significa el 20 de abril de 2051 o, si este no fuera 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"**: Significa Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 15.

**"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 **Error! Reference source not found.** 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 y de la Cuenta de Intereses, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado **Error! Reference source not found.**(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 **Error! Reference source not found.**(b) del Módulo Adicional.

**"Fondos Disponibles para Amortización"**: Significa en cada Fecha de Pago la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de la Serie A y de la Serie 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 la Serie A y de la Serie B, descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y



- (ii) En cada Fecha de Pago, los Fondos Disponibles (según se definen en el apartado **Error! Reference source not found.**(a) del Módulo Adicional), una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos (1) a (3) del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado **Error! Reference source not found.**(b) del Módulo Adicional. De los Fondos Disponibles quedan excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito.

**"Fondos Disponibles para Liquidación"**: Significa:

- (i) Los Fondos Disponibles; y
- (ii) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado **Error! Reference source not found.** del Documento de Registro.

**"Gastos Ordinarios"**: Significa, según corresponda, todos los gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento; 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 en AIAF y el mantenimiento de todo ello; la comisión de la Sociedad Gestora o de la sociedad gestora sustituta y, en general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

**"Gastos Extraordinarios"**: Significa, según corresponda, todos los 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 y las Líneas de Crédito subyacentes a los Activos; la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario; y, en general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

**"GESBAN"**: Significa Gesban Servicios Administrativos Globales, S.L.

**"Grupo de Deudores"**: Significa cada conjunto constituido por los Deudores que pertenezcan al mismo grupo consolidado contable, incluidos, en evitación de dudas, los conjuntos constituidos por un solo Deudor.

**"Grupo Santander"**: Significa el grupo de compañías organizado en torno al Banco Santander conforme a los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

**"Iberclear"**: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

**"Importe de Adquisición de los Activos Adicionales"**: Significa el importe equivalente al valor nominal del Saldo Vivo de los Activos Adicionales que se agrupen en el Fondo, en la correspondiente Fecha de Pago, más los intereses devengados pero no liquidados antes de la correspondiente Fecha de Pago.

**"Importe de Retención de Principales"**: Significa los Fondos Disponibles para Amortización que durante el Período de Recarga no haya sido destinado a la adquisición de Derechos de Crédito Adicionales o a la amortización anticipada de la Serie A y que serán retenidos en la Cuenta de Principales hasta un importe máximo igual al 5% del Saldo Vivo de las Series A y B en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior.



07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625557

**"Informe de Auditoría de Atributos"**: Significa el informe sobre la Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que derivan los derechos de crédito emitido por PriceWaterhouseCoopers Auditores, S.L., no cumpliendo éste con las presiones contenidas en la Ley 5/2015.

**"I.V.A."**: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

**"Ley Hipotecaria"**: Significa la Ley Hipotecaria aprobada por el Decreto de 8 de febrero de 1946.

**"Ley 2/1981"**: Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

**"Ley 37/1992"** o **"Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido"**: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**"Ley 2/1994"**: Significa la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

**"Ley de Enjuiciamiento Civil"**: Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

**"Ley Concursal"**: Significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

**"Ley 18/2007"**: Significa la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda.

**"Ley de Sociedades de Capital"**: Significa el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio.

**"Ley 1/2013"**: Significa la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**"Ley 4/2013"**: Significa la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

**"Ley 27/2014"** o **"Impuesto sobre Sociedades"**: Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

**"Ley 11/2015"**: Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

**"Ley 5/2015"**: Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

**"Ley 14/2015"**: Ley catalana 14/2015, de 21 de julio, del Impuesto sobre las Viviendas Vacías.

**"Ley 24/2015"**: Significa la Ley catalana 24/2015, de 29 de julio, sobre medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

**"Ley 25/2015"**: Significa la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

**"Ley 4/2016"**: Significa la Ley catalana 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

**"Ley 2/2017"** Significa la Ley 2/2017, de 3 de febrero, por la función social de la vivienda de la Comunidad Valenciana.

**"Línea de Liquidez"**: Significa la línea de liquidez de carácter mercantil a la que se refiere el apartado 3.4.3.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que el Cedente otorga a través de la suscripción del Contrato de Línea de Liquidez, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, con la finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen de manera simultánea al Fondo, con carácter diario, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez.



**“Líneas de Crédito”:** Significa las líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidas por Banco Santander, Banesto y Banif a: (i) grandes empresas; y, (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas y pequeñas y medianas empresas (PYMES), estos últimos, cumpliendo con la Recomendación 2003/361/CE, de 6 de mayo y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

**“Liquidación Anticipada”:** Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 20 de abril de 2051 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la Emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

**“L.T.V.”:** Significa la ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el Valor de Tasación de los inmuebles.

**“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 los Bonos elaborada conforme al Anexo 19 del Reglamento Delegado 2019/980, aprobado por la CNMV con fecha 4 de diciembre de 2019.

**“Momento de Fijación del Tipo”:** Significa el segundo (2º) Día Hábil según el calendario TARGET 2 (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las once (11:00) horas de la mañana (CET) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación del Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

**“Moody’s”:** Significa Moody’s Investors Service España, S.A.

**“Nivel Requerido del Fondo de Reserva”:** Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado **Error! Reference source not found.** del Módulo Adicional.

**“Normas Internacionales de Información Financiera”:** Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Banco Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España, actualmente derogada por la Circular 4/2017.

**“Nota de Valores”:** Significa la nota de valores relativa a la Emisión de los Bonos elaborada conforme al Anexo 15 del Reglamento Delegado 2019/980 aprobada por la CNMV con fecha de 4 de diciembre de 2019 y que forma parte del Folleto.

**“Octava (8ª) Fecha de Recarga”:** Significa la Última Fecha de Recarga siempre y cuando no tenga lugar un Supuesto de Interrupción del Período de Recarga, es decir, 20 de enero de 2022.

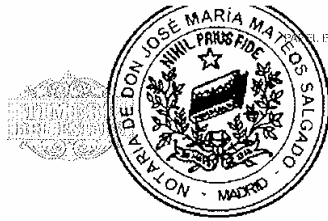
**“Orden de Prelación de Pagos”:** Significa las reglas de subordinación entre las distintas Series de Bonos.

**“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”:** Significa las reglas de subordinación para el pago de los Fondos Disponibles en el caso de Liquidación del Fondo.

**“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 0,65%, calculado de

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625556

conformidad con lo dispuesto en el apartado **Error! Reference source not found.** 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 (2) 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 (20 de abril de 2020).

**"Períodos de Devengo de Interés"**: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la Emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (12 de diciembre de 2019) y la primera Fecha de Pago (20 de abril de 2020).

**"Período de Recarga"**: Significa el período comprendido entre la Fecha de Constitución (esto es, el día 10 de diciembre de 2019 y la Última Fecha de Recarga (ambas inclusive).

**"Período de Suscripción"**: Significa el 12 de diciembre de 2019, desde las nueve (9:00) hasta las doce (12:00) horas del mediodía (CET), fecha en que la Emisión de los Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.

**"PD Regulatoria"**: Significa la probabilidad de que un Deudor no pueda cumplir con las obligaciones de pago de los Préstamos durante un período de un (1) año como se establece en el artículo 163 del Reglamento 575/2013. Banco Santander, como agente de cálculo de la PD Regulatoria, actualizará la PD Regulatoria de cada Préstamo en los siguientes dos (2) casos: (i) mensualmente, teniendo en cuenta las variables económicas propias que soporta el Deudor; y (ii) anualmente, para que el modelo que respalda el resultado de la PD Regulatoria sea calibrado. La PD Regulatoria será de al menos 0,03% y si el Deudor está en situación de morosidad superior a noventa (90) días será del 100%.

**"Política de Concesión de Préstamos"**: Significa la política de concesión de préstamos del Cedente referida en el apartado **Error! Reference source not found.** del Módulo Adicional, que se incorporará asimismo en la Escritura de Constitución.

**"Préstamo Subordinado"**: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (850.000€), 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, de Emisión de los Bonos y de la cesión de los Activos que formen la Cartera preliminar.

**"Préstamos"**: Significa, conjuntamente, los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios.

**"Préstamo a Sola Firma"**: Significa cualquier operación de financiación (principalmente préstamos) sin garantías adicionales a las del propio titular.

**"Préstamos Hipotecarios"**: Significa los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria concedidos por Banco Santander o por una de sus filiales (pero no fueron originados por Banco



Popular, ni ninguna de sus filiales directas o indirectas con anterioridad a su integración por absorción con Banco Santander) a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), éstos últimos, cumplimiento con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

**“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 Banco Santander o por una de sus filiales (pero no fueron originados por Banco Popular, ni ninguna de sus filiales directas o indirectas con anterioridad a su integración por absorción con Banco Santander) a: (i) grandes empresas; y (ii) autónomos residentes y con domicilio en España, microempresas, pequeñas y medianas empresas (PYMES), éstos últimos, cumplimiento con la Recomendación 2003/361/CE y excluyéndose en todos los casos empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados.

**“Proveedor de Servicios de Administración”:** Significa Banco Santander (o cualquier otra entidad que le sustituya) en calidad de Proveedor de Servicios de Administración, según sea el caso, el cual lleva a cabo la gestión de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, Préstamos No Hipotecarios o Líneas de Crédito, en este último caso, en virtud de la delegación realizada a su favor por parte de la Sociedad Gestora.

**“Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios”:** Significa Banco Santander, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009 (salvo si fuera sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

**“Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito”:** Significa Banco Santander en virtud de la delegación realizada en su favor por parte de la Sociedad Gestora, entidad responsable de la administración y gestión de los activos agrupados en el Fondo de Titulización, PYMES Santander 15, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 de la Ley 5/2015, salvo si fuera sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta. La citada delegación se realizará mediante el otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo.

**“Proveedor de Servicios de Administración Sustituto”:** Significa la entidad que sustituya al Proveedor de Servicios de Administración en cada momento.

**“Real Decreto 1310/2005”:** Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

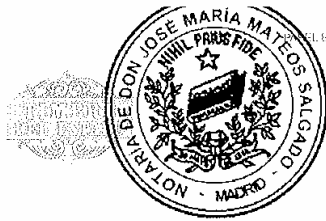
**“Real Decreto 1065/2007”:** Significa el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

**“Real Decreto 716/2009”:** Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

**“Real Decreto 878/2015”:** Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta.

**“Real Decreto Legislativo 1/1993” o “Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados”:** Significa el texto refundido de la Ley del

07/2019



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625555

Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre.

**"Real Decreto-Ley 6/2012"**: Significa el Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

**"Real Decreto-Ley 5/2017"**: Significa el Real Decreto-Ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**"Recarga"**: Consiste en añadir a la Cartera de Referencia nuevos Activos (incluyendo Activos con nuevos Deudores).

**"Recomendación 2003/361/CE"**: Significa la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, sobre la definición de microempresas, pequeñas y medianas empresas.

**"Reglamento del Parlamento Europeo 1060/2009"**: Significa 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.

**"Reglamento Delegado (UE) 2019/979"**: Significa el Reglamento Delegado (UE) 2019/979 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, en lo que respecta a las normas técnicas de regulación sobre la información financiera fundamental en la nota de síntesis de un folleto, la publicación y clasificación de los folletos, la publicidad de los valores, los suplementos de un folleto y el portal de notificación, y se derogan el Reglamento Delegado (UE) nº 382/2014 de la Comisión y el Reglamento (UE) 2016/301 de la Comisión.

**"Reglamento Delegado (UE) 2019/980"**: Significa el Reglamento Delegado (UE) 2019/980 de la Comisión de 14 de marzo de 2019 por el que se completa el Reglamento (UE) 2017/1129, en lo que respecta al formato, el contenido, el examen y la aprobación del folleto que debe publicarse en caso de oferta pública o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga el Reglamento (CE) nº 809/2004 de la Comisión.

**"Reglamento de Índices"**: Significa el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2016, sobre los índices utilizados como referencia en los instrumentos financieros y en los contratos financieros o para medir la rentabilidad de los fondos de inversión, y por el que se modifican las Directivas 2008/48/CE y 2014/17/UE y el Reglamento (UE) nº 596/2014.

**"Reglamento del Impuesto sobre Sociedades" o Real Decreto 634/2015"**: Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio.

**"Reglamento Hipotecario"**: Significa el Reglamento Hipotecario aprobado por el Decreto de 14 de febrero de 1947.

**"Reglamento (UE) 2017/1129"**: Significa el Reglamento (UE) 2017/1129 del Parlamento Europeo y del Consejo de 14 de junio de 2017 sobre el folleto que debe publicarse en caso de oferta o admisión a cotización de valores en un mercado regulado y por el que se deroga la Directiva 2003/71/CE.

**"Reglamento (UE) 2017/2402"**: Significa el Reglamento (UE) 2017/2402 del Parlamento Europeo y del Consejo de 12 de diciembre de 2017 por el que se establece un marco general para la titulización y se crea un marco específico para la titulización simple, transparente y normalizada, y por el que se modifica las Directivas 2009/65/CE, 2009/138/CE y 2011/61/UE y los Reglamentos (CE) nº 1060/2009 y (UE) nº 648/2012.



**"Reglamento 575/2013"**: Significa el Reglamento 575/2013, de 26 de junio, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) 648/2012.

**"Regulación Volcker"**: Significa la Sección 619 de la Ley Dodd-Frank estadounidense y sus correspondientes normas de desarrollo.

**"Requisitos de Recarga"**: Significa los requisitos que tienen que cumplir los Activos Adicionales objeto de una Recarga en la Fecha de Elegibilidad para su inclusión en la Cartera de Referencia, descritos en el apartado **Error! Reference source not found.**(b) del Módulo Adicional.

**"Requisitos Globales"**: Significa los requisitos que los Activos Adicionales deberán cumplir conjuntamente de forma adicional con los Requisitos Individuales y que constan en el apartado **Error! Reference source not found.**(2) del Módulo Adicional.

**"Requisitos Individuales"**: Significa los requisitos descritos en el apartado **Error! Reference source not found.**, epígrafes (ii), (iii) y (iv) del Módulo Adicional.

**"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 Agregado"**: Significa el Saldo Vivo de todos los Activos de un mismo Grupo de Deudores.

**"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, así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha.

**"Saldo Vivo de los Activos Morosos"**: Significa las cantidades de principal pendiente de vencimiento de los Activos Morosos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos Morosos.

**"Saldo Vivo de los Activos No Fallidos"**: Significa, a una fecha, las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento, de los Activos No Fallidos.

**"Santander de Titulización"**: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

**"Serie"**: Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la Emisión de los Bonos.

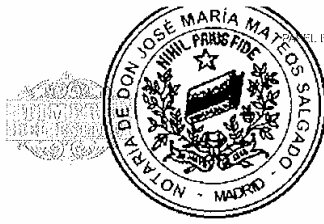
**"Serie A"**: Significa la Serie con un importe nominal total de DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES EUROS (2.400.000.000€), está constituida por VEINTICUATRO MIL (24.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

**"Serie B"**: Significa la Serie con un importe nominal total de SEISCIENTOS MILLONES DE EUROS (600.000.000€), está constituida por SEIS MIL (6.000) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

**"Serie C"**: Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO CINCUENTA MILLONES DE EUROS (150.000.000€), está constituida por MIL QUINIENTOS (1.500) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

**"Series"**: Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

**"Sociedad Gestora"**: Significa Santander de Titulización o la entidad que la sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las



EXCLUSIVO PARA DOCUMENTOS NOTARIALES



EW9625554

07/2019

relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación y que en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos, sin perjuicio de la delegación que de dicha administración y gestión haga en favor de Banco Santander.

“Supuestos de Interrupción del Período de Recarga”: Significa los supuestos descritos en el apartado **Error! Reference source not found.**(ii) del Módulo Adicional que, en caso de darse alguno de ellos, producirán la finalización anticipada y definitiva del Período de Recarga, a partir de la Fecha de Determinación del Período de Recarga, inclusive, en la que hubieran tenido lugar.

“TACP”: Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

“Tasación de Contencioso”: Significa la valoración del inmueble una vez ha finalizado la situación litigiosa (de contencioso) según requiere Banco de España para poder dar el alta contable del bien recién adjudicado.

“Tenedor de la Cuenta de Intereses”: Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Cuenta de Intereses.

“Tenedor de la Cuenta de Tesorería”: Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería.

“Tenedor de la Línea de Liquidez”: Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Línea de Liquidez.

“Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores”: Significa el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

“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 **Error! Reference source not found.** 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 **Error! Reference source not found.**(v) de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

“Última Fecha de Recarga”: Significa la primera de las siguientes fechas (todas incluidas): (i) el día inmediatamente anterior a la fecha en que tenga lugar un Supuesto de Interrupción del Período de Recarga; y (ii) la Octava (8ª) Fecha de Recarga (que será el 20 de enero de 2022 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil).

“Valor de Tasación”: Significa el valor de los inmuebles calculado según los certificados de tasación iniciales de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo, y, en su caso, según las tasaciones posteriores de los inmuebles que han sido objeto de retasación individual, o retasación por metodología estadística, acorde al Anexo IX de la Circular 4/2004, sustituido por el Anexo I de la Circular 4/2016 y derogada por la circular 4/2017.



**ES PRIMERA COPIA LITERAL** de su matriz, donde la deju anotada, que **carece de efectos ejecutivos**. Y a instancia del Fondo de Titulización, la expido en ciento treinta y seis folios de papel notarial, serie EW, números en orden inverso 9625689/554, que signo, firmo, rubrico y sello en Madrid, el mismo día de su otorgamiento.- DOY FE. -----



Aplicación Arancel Disposición Adicional 3ª, Ley 8/89 -  
Base de cálculo: DECLARADO.- Arancel aplicable núms., 2,4,7  
Derechos arancelarios: S / MINUTA.-