

MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ en calidad de Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., actuando esta última en nombre y representación del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7 debidamente facultada al efecto

CERTIFICA

Que el Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7 que ha sido remitido a esa Comisión, coincide exactamente y es fiel reflejo del Folleto Informativo de constitución de FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7 que ha sido registrado, en el día de hoy en esa Comisión, cumpliendo con lo establecido en el artículo 5, 3 de la Ley 19/1992, de 7 de julio.

Así mismo, la Sociedad Gestora autoriza la difusión pública de dicho Folleto Informativo a través de la “Web” de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 28 de mayo de 2009.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7

BONOS DE TITULIZACIÓN 2.220.000.000 €

Serie A	1.387.500.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,32%	AAA
Serie B	185.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,50%	AA-
Serie C	148.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,80%	BBB
Serie D	92.500.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 1,75%	B+
Serie E	37.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 2,50%	B-
Serie F	370.000.000 €	EURIBOR 3M + 0,65% + Parte Extraordinaria	CCC-

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



ENTIDAD SUSCRIPTORA



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:

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

ÍNDICE

	Página
FACTORES DE RIESGO	6
DOCUMENTO DE REGISTRO	13
1. PERSONAS RESPONSABLES	14
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro..	14
1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.	14
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	14
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).	14
2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.....	14
3. FACTORES DE RIESGO.	15
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	15
4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.	15
4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.	15
4.3 Registro del Emisor.	15
4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.....	15
4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.	19
4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.....	21
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.	21
5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.	21
5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.	21
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	23
6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora	23
6.2 Auditoría de Cuentas.	24
6.3 Actividades Principales.	24
6.4 Capital Social y Recursos Propios.....	30
6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.....	30
6.6 Órganos sociales.....	30
6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6. anterior desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo.....	30
6.8 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).....	31
6.9 Litigios y contenciosos significativos.....	31
6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.....	31
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	33
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS	34

8.1	Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.....	34
8.2	Información financiera histórica.....	34
8.2.bis	Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €	34
8.3	Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	34
8.4	Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.	34
9.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	34
9.1	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.....	34
9.2	Información procedente de un tercero.	34
10.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	34
	NOTA DE VALORES	36
1.	PERSONAS RESPONSABLES.....	37
1.1	Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.....	37
1.2	Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.	37
2.	FACTORES DE RIESGO.....	37
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	37
3.1	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.....	37
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	38
4.1	Importe total de los valores.....	38
4.2	Descripción del tipo y la clase de los valores.....	39
4.3	Legislación de los valores.....	39
4.4	Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.....	39
4.5	Divisa de la emisión.....	39
4.6	Clasificación de los valores según la subordinación.....	39
4.7	Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.....	42
4.8	Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.....	42
4.9	Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.....	46
4.10	Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo.....	48
4.11	Representación de los tenedores de los valores.....	52
4.12	Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.....	52
4.13	Fecha de emisión.....	52
4.14	Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.....	53
5.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	53
5.1	Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.....	53
5.2	Agente de Pagos y Entidades Depositarias.....	54

6.	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.	56
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL.	56
7.1	Personas y entidades asesoras en la emisión.	56
7.2	Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.	56
7.3	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	56
7.4	Informaciones aportadas por terceros.	56
7.5	Ratings.	57
	MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	59
1.	VALORES.	59
1.1	Importe de la emisión.	59
1.2	Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.	59
2.	ACTIVOS SUBYACENTES.	59
2.1	Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.	59
2.2	Por lo que se refiere a un grupo de activos discretos que respaldan la emisión.	59
2.3	Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.	92
2.4	Declaración en el caso en que el emisor se proponga emitir nuevos valores respaldados por los mismo Activos y descripción de cómo se informará a los tenedores de esa clase.	92
3.	ESTRUCTURA Y TESORERÍA	92
3.1	Descripción de la estructura de la operación.	92
3.2	Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer.	93
3.3	Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.	93
3.4	Explicación del flujo de fondos, incluyendo:	98
3.5	Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.	117
3.6	Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.	120
3.7	Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.	120
3.8	Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.	130
4.	INFORMACIÓN POST EMISIÓN.	130
4.1	Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.	130
4.2	Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a la Agencia de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo.	130
4.3	Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.	132
4.4	Información a facilitar por Santander a la Sociedad Gestora.	132
	DEFINICIONES	134

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

- 1.- Un documento describiendo los principales factores de riesgo del Fondo, de los Activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo ("Factores de Riesgo").
- 2.- El Documento de Registro elaborado con arreglo al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.
- 5.- Un documento conteniendo todos los términos definidos en el Folleto ("Definiciones")

FACTORES DE RIESGO

I. Factores de riesgo específicos del Fondo:

(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:

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

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

(ii) Falta de personalidad jurídica del Fondo:

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

(iii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

De acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso de acreedores o se revoque su autorización administrativa en los términos y con los requisitos previstos en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional.

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

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

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

(v) Validez de la cesión en caso de concurso de acreedores del Cedente o de la Sociedad Gestora:

El concurso del Cedente, de la Sociedad Gestora o de cualquier otra entidad que, en su caso, actúe como contraparte del Fondo podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley Concursal.

En este sentido, en caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado (iii) anterior y 3.7.2 del Módulo Adicional. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no tengo derecho de uso, garantía o retención -salvo el dinero por su carácter fungible- que existieren en la masa se considerarán de dominio del Fondo, debiendo entregarse por la administración concursal al Fondo. La estructura de la operación de titulización de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora, ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en la Escritura de Constitución 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, por lo que el Fondo gozaría al respecto de un derecho de separación absoluto, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal).

En caso de concurso de Santander como cedente de los Activos, la cesión de dichos Activos 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.

No hay jurisprudencia que permita conocer la interpretación de los tribunales a la normativa contenida en la Ley Concursal, que entró en vigor el 1 de septiembre de 2004. Sin perjuicio de lo anterior, la interpretación doctrinal más generalizada es que, de acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley Concursal, las especialidades concursales de la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994 permanecen en vigor por lo que, no existiendo fraude en la cesión, los Activos cedidos al Fondo no formarán parte de la masa activa en un supuesto de concurso de acreedores del Cedente. En todo caso, aún en el supuesto de que prosperara la interpretación menos generalizada de la Ley Concursal y por tratarse la titulización de créditos de parte de la actividad ordinaria empresarial de las entidades de crédito, la cesión de los Activos al Fondo sólo sería susceptible de rescisión en caso de declaración de concurso del Cedente si la misma se hubiese llevado a cabo dentro de los dos (2) años anteriores a dicha declaración y la administración concursal probara que no fue realizada en condiciones normales. No obstante lo anterior, en el caso de apreciarse que la Escritura de Constitución (en virtud de la cual se documenta la cesión al Fondo de los Activos) cumple las condiciones enumeradas en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 1/1999, de 5 de enero, reguladora de las Entidades de Capital Riesgo y de sus sociedades gestoras, la cesión de los Activos al Fondo podría ser rescindible conforme al régimen general del artículo 71 de la Ley Concursal, y, en este sentido, por aplicación del apartado 5 del citado artículo 71, en ningún caso podrían ser objeto de rescisión los actos ordinarios de la actividad empresarial del Cedente realizados en condiciones normales.

En el supuesto de que se declare el concurso de acreedores del Cedente, el dinero percibido por el Cedente, en su condición de Administrador y mantenido por el mismo por cuenta del Fondo con anterioridad a la fecha de declaración del concurso de acreedores, dada su naturaleza fungible, podría quedar afecto a los resultados del concurso según interpretación doctrinal mayoritaria del artículo 80 de la Ley Concursal.

Existen, no obstante, mecanismos que atenúan el mencionado riesgo, los cuales se describen en los apartados 3.4.4 (Cuenta de Tesorería), 3.4.5 (Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos) y 3.7.1(5) (Gestión de Cobros) del Módulo Adicional.

(vi) Incumplimiento de contratos por terceros

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, ha suscrito contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios y operaciones financieras en relación con los Activos y con los Bonos.

Éstos incluyen el Contrato de Préstamo Subordinado, el Contrato de Swap, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.

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

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

(i) Riesgo de impago de los Activos:

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

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

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

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

(iii) Responsabilidad:

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

(iv) Protección limitada:

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

(v) Concentración sectorial:

De la Cartera Preliminar (esto es, de los Préstamos seleccionados a 20 de mayo de 2009 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución), ochocientos doce (812) préstamos (representativos de un 14,98% del total) y con un principal pendiente de vencer de ochocientos treinta y un millones quinientos sesenta y nueve mil quinientos setenta y dos euros con dieciséis céntimos de euro (831.569.572,16 €) (representativo de un 41,65% del total), han sido concedidos a deudores cuya actividad (CNAE) se enmarca dentro de las actividades inmobiliarias y de construcción, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. h) del Módulo Adicional.

Dentro de los veinte (20) mayores Deudores, doce (12) de ellos enmarcan su actividad dentro de la construcción y actividades inmobiliarias, sumando un

principal pendiente de trescientos cuatro millones ciento veinticinco mil ochocientos cuarenta y seis euros con sesenta y seis céntimos de euro (304.125.846,66 €), lo que supone un quince coma veintitrés por ciento (15,23%) del principal pendiente del total de la Cartera Preliminar.

Aunque no se incluyen Préstamos correspondientes a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta, un diez coma doce por ciento (10,12%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a financiaciones de suelo (fincas urbanas, terrenos y solares) y como se detalla en el apartado 2.2.2.h) del Módulo Adicional.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre las actividades de construcción e inmobiliaria pudiera afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la emisión de los Bonos.

(vi) Riesgo de insuficiencia de garantía hipotecaria y de antigüedad de los Préstamos:

De los Préstamos seleccionados a 20 de mayo de 2009 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución, el ochenta y ocho coma cero tres por ciento (88,03%) del principal pendiente de los Préstamos tienen una fecha de formalización posterior al 1 de enero de 2007, lo que indica que el período de originación de gran parte de la Cartera Preliminar se ha producido en los últimos veinticinco (25) meses.

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional, el treinta y seis coma ochenta y dos por ciento (36,82%) del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tienen un ratio L.T.V., expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles, superior al ochenta por ciento (80%), siendo su L.T.V. medio ponderado del setenta y seis coma cero seis por ciento (76,06%). Asimismo, de entre ese treinta y seis coma ochenta y dos por ciento (36,82%), un ochenta coma cuarenta y cinco por ciento (80,45%) de los Préstamos tiene fecha de formalización posterior al 1 de enero de 2007.

(vii) Riesgo de concentración geográfica:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. i) del Módulo Adicional, las Comunidades Autónomas que representan una mayor concentración del domicilio de los Deudores de la Cartera Preliminar son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, los siguientes: Madrid, un veintiséis coma noventa y cinco por ciento (26,95%) y Andalucía, un once coma cuarenta y uno por ciento (11,41%), representando en su conjunto un treinta y ocho coma treinta y seis por ciento (38,36%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar.

(viii) Riesgo de período de carencia en el cobro del principal:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. 1) del Módulo Adicional, un veinticinco coma veinticinco por ciento (25,25%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene un período de carencia de principal que finaliza como máximo en el 2012.

(ix) Riesgo de periodicidad en el pago de las cuotas de los Préstamos:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. k) del Módulo Adicional, un nueve coma cuarenta por ciento (9,40%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus cuotas y un cuatro coma noventa y uno por ciento (4,91%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad anual en el pago de sus cuotas, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral.

(x) Riesgo de insuficiencia de información en la clasificación de las garantías de los Préstamos:

No se dispone de información en la base de datos sobre el tipo de inmueble objeto de garantía en los Préstamos Hipotecarios.

(xi) Riesgo de concentración por Deudor:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.a) del Módulo Adicional, la suma de los dos (2) mayores Deudores supone un siete coma sesenta y uno por ciento (7,61%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009.

La suma de los diez (10) mayores Deudores supone un veinte coma treinta y cinco por ciento (20,35%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009.

La suma de los veinte (20) mayores Deudores supone un veintiocho coma trece por ciento (28,13%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009.

(xii) Riesgo de Préstamos sin garantía específica:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.b) del Módulo Adicional, un sesenta coma cuarenta por ciento (60,40%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos sin garantía específica, es decir, préstamos garantizados únicamente con la responsabilidad patrimonial universal del Deudor.

(xiii) Riesgo de amortización del principal a vencimiento de los Préstamos:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.1) del Módulo Adicional, un dieciocho coma noventa y dos por ciento (18,92%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene amortización a vencimiento (lo cual significa que el principal pendiente de cada uno de dichos Préstamos se amortiza en una única fecha coincidente con la fecha de vencimiento del Préstamo correspondiente) si bien con liquidación periódica de intereses.

Adicionalmente, de los Préstamos de la Cartera Preliminar que presentan amortización a vencimiento, un cuarenta y seis coma ochenta y uno por ciento (46,81%) tienen fechas de vencimiento final en los años 2009 y 2010.

(xiv) Riesgo de refinanciación en la finalidad de los Préstamos:

De los Préstamos seleccionados a 20 de mayo de 2009 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución, el seis coma setenta por ciento (6,70%) del principal pendiente de los Préstamos, que corresponde con 492 Préstamos, tiene como finalidad la refinanciación.

Dentro de los veinte (20) mayores Deudores, un uno coma cincuenta y dos por ciento (1,52%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar, formado por dos (2) Deudores, tienen como finalidad de los Préstamos la refinanciación.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Precio

La emisión de Bonos se realiza para ser suscrita por el Cedente, el cual se compromete de forma irrevocable a suscribirla íntegramente en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. El Cedente, una vez suscritos los Bonos, tiene intención de utilizarlos como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los

Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

(ii) Liquidez limitada:

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

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

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

(iii) Rentabilidad:

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

(iv) Intereses de demora:

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

(v) Duración:

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

(vi) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por la entidad de calificación Standard & Poor's España, S.A.

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

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

(vii) Postergación entre las Series y tipo de amortización:

El presente Folleto y el resto de documentación complementaria relativa a los Bonos prevén la postergación del orden de prelación del pago de los intereses de

los Bonos de las Series B, C, D y E en el caso de que se den las circunstancias previstas en el apartado 3.4.6(c) del Módulo Adicional. La Serie F no tendrá postergación en el pago de los intereses de la Parte Ordinaria, pero en el caso de que el Fondo no dispusiera de fondos suficientes no recibiría importe alguno por la Parte Extraordinaria.

En cuanto a la amortización de la Serie F, se podría producir con anterioridad a la amortización de las Series B, C, D y E ya que la misma se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva.

DOCUMENTO DE REGISTRO

El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de mayo de 2009.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 18 de marzo de 2009.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

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

2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 18 de marzo de 2009 en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de Cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 5.2.e) del presente Documento de Registro.

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

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico comenzará en la Fecha de Constitución (esto es, el día 1 de junio de 2009), y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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

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

El criterio contable que se utilizará en la preparación de la información contable del Fondo es el del principio de devengo, es decir, que la imputación de los ingresos y gastos se realizará en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

3. FACTORES DE RIESGO.

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

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

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

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

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

La denominación del Fondo es "FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7".

4.3 Registro del Emisor.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tiene como requisito previo la inscripción del Fondo en los registros oficiales de la CNMV en España. El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 28 de mayo de 2009.

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

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

4.4.1 Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 1 de junio de 2009.

La Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración alguna sino en supuestos excepcionales y, en su caso, de acuerdo con las condiciones que establezca la normativa vigente, y siempre que la modificación no perjudique las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación ni suponga un perjuicio para los titulares de los Bonos. Con carácter previo se comunicará a la Agencia de Calificación y a la CNMV el contenido de dicha modificación y obtendrá la autorización de esta última en caso de que sea necesario.

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

4.4.2 Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el día 17 de enero de 2052 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos.

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

(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.

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

- (i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional;
- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno o no al desenvolvimiento propio del Fondo, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo requerido por el artículo 5.6 de la Ley 19/1992, aplicable por remisión del artículo 1.2 del Real Decreto 926/1998. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollo legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;
- (iii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional;
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguna Serie de los Bonos o se prevea que se va a producir;
- (v) En la primera Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo; y
- (vi) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago.

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

- (i) por la amortización íntegra de los Activos;
- (ii) por la amortización íntegra de los Bonos;
- (iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3(3) posterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; y
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos en la Fecha de Suscripción.

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

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

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

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

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

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

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

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

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, 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 previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander.

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

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

En el supuesto de que se produjese la causa de extinción recogida en el apartado 4.4.3.(2)(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos en la Fecha de Suscripción), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir. Dicha resolución será comunicada inmediatamente a la CNMV y, transcurrido un (1) mes desde que tuviese lugar la causa de resolución de la constitución del Fondo, la Sociedad Gestora otorgará acta notarial que remitirá a la CNMV, a Iberclear, a AIAF y a la Agencia de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.

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

a) Domicilio del Fondo.

El Fondo carece de domicilio social por carecer de personalidad jurídica. A todos los efectos, se considerará domicilio del Fondo el de la Sociedad Gestora, esto es: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A.

Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
Teléfono: 91.289.32.97

b) Personalidad jurídica del Fondo.

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

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

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos con cargo al mismo se lleva a cabo en España y al amparo de lo previsto en la legislación española, y en concreto de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, (iv) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, (v) la Ley 41/2007 (en particular, la Disposición Adicional Primera), (vi) el Real Decreto 1310/2005, (vii) la Orden EHA/3537/2005 y (viii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) nº 809/2004.

d) Régimen fiscal del Fondo.

De acuerdo con lo establecido en la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, en el artículo 1.2 del Real Decreto 926/1998, en los apartados 15 y 20 del artículo 45.I.B) del Real Decreto Legislativo 1/1993, en el artículo 7.1.h) del Real Decreto Legislativo 4/2004, en el artículo 59.k) del Real Decreto 1777/2004, en el artículo 20.Uno.18º de la Ley 37/1992, en la disposición adicional segunda de la Ley 13/1985 y en el Real Decreto 1065/2007, las características propias del régimen fiscal del Fondo son las siguientes:

- La constitución del Fondo y cualesquiera otras operaciones societarias de las contempladas en el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 1/1993 que se realicen por el Fondo están exentas de la modalidad

“operaciones societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- El Fondo está sujeto al Impuesto sobre Sociedades al tipo general vigente en cada momento, que en la actualidad se encuentra fijado en el 30%. El Fondo está sometido en su tributación al régimen general de determinación de la base imponible, compensación de pérdidas, bonificaciones, deducciones en la cuota y demás elementos sustanciales de la configuración del Impuesto sobre Sociedades.
- Los rendimientos de los activos que constituyan ingreso del Fondo no estarán sometidos a retención ni a ingreso a cuenta.
- Los servicios de gestión y depósito prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- La cesión al Fondo de los Activos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información que se contienen en el apartado 3 de la disposición adicional segunda de la Ley 13/1985 y en el Real Decreto 1065/2007.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 59.q) del Real Decreto 1777/2004, los rendimientos de los Bonos obtenidos por un inversor no residente en España que actúe a estos efectos a través de un establecimiento permanente situado en territorio español no estarán sujetos a retención a cuenta del Impuesto sobre la Renta de no Residentes.

De conformidad con lo dispuesto en los apartados 2 y 5 de la disposición adicional segunda de la Ley 13/1985 y en los artículos 14.1.d) y 31.4.a) del Real Decreto Legislativo 5/2004, los rendimientos de los Bonos obtenidos por un inversor no residente en España que actúe a estos efectos sin establecimiento permanente situado en territorio español estarán exentos de tributación en el Impuesto sobre la Renta de No Residentes y de retención a cuenta de dicho impuesto, en los mismos términos establecidos para los rendimientos derivados de la Deuda Pública.

La exclusión de la retención queda supeditada al cumplimiento de las obligaciones formales previstas en el Real Decreto 1065/2007 y en la Orden de 22 de diciembre de 1999.

De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 de la disposición adicional segunda de la Ley 13/1985, en paralelo con lo dispuesto en el artículo 31.4.a) del Real Decreto Legislativo 5/2004, redacción dada, en ambos casos, por la Ley 4/2008, la información que deberá proporcionarse a la Administración Tributaria sobre los inversores no es necesario que incluya a los inversores que sean no residentes sin establecimiento permanente en España.

El desarrollo reglamentario de la disposición adicional segunda de la Ley 13/1985 se encuentra regulado en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007. Dicho precepto regula también el procedimiento de aplicación de la exención para los no residentes prevista en la disposición adicional segunda de la Ley 13/1985.

En tanto no se lleve a cabo la oportuna revisión de las normas procedimentales aludidas para desarrollar lo previsto en la Ley 4/2008, seguirán resultando de aplicación los procedimientos previstos en el artículo 44 del Real Decreto 1065/2007.

Cuando no se acredite oportunamente por los inversores la procedencia de la exclusión de la retención o de la exención, los rendimientos derivados de los Bonos quedarán sujetos a retención al tipo de retención vigente en la fecha de pago, que actualmente es el dieciocho por ciento (18%).

Las consecuencias fiscales que anteriormente se exponen se basan en la legislación vigente en el momento de emisión y no pretende ser exhaustiva y, en consecuencia, no debe ser considerada como sustitutiva del asesoramiento fiscal necesario para la situación particular de cada inversor.

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

No aplicable.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

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

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

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

De acuerdo con lo anterior, el Fondo transforma los Activos que agrupa en valores de renta fija homogéneos, estandarizados, y por consiguiente, susceptibles de generar colateral ante el Banco Central Europeo, tal y como se describe a continuación.

El artículo 18.1 de los Estatutos del SISTEMA EUROPEO DE BANCOS CENTRALES permite que el BANCO CENTRAL EUROPEO y los bancos centrales nacionales operen en los mercados financieros, comprando y vendiendo activos de garantía mediante operaciones simples o cesiones temporales, y exige que todas las operaciones de crédito del Eurosistema se efectúen con activos de garantía (colaterales) adecuados. En consecuencia, todas las operaciones de inyección de liquidez del Eurosistema requieren activos de garantía proporcionados por las entidades de contrapartida, tanto mediante la transferencia de la propiedad de los activos (en el caso de las operaciones simples o de las cesiones temporales), como mediante la constitución de prenda sobre los activos correspondientes (en el caso de los préstamos garantizados).

Actualmente, los Bonos de titulización con máxima calificación, otorgada por una Entidad de Calificación reconocida, y no subordinados, son incluidos en una lista única elaborada por el SISTEMA EUROPEO DE BANCOS CENTRALES, por lo que serán susceptibles de ser utilizados como colateral de financiación frente a estos organismos.

Esta lista única es la referencia para la elección de las garantías asociadas a todo tipo de operaciones, tales como acudir a subastas, financiación pública, cesiones temporales, colaterales elegibles para derivados y operaciones OTC'S (aquellas operaciones o productos que se negocian fuera de una bolsa organizada de valores) y por cámaras de

compensación, siendo una de las finalidades del Fondo la transformación de la cartera del Cedente en Bonos incluidos en la mencionada lista única. Asimismo, se obtienen Bonos transmisibles que permiten establecer un plan de contingencia de liquidez, dado que pueden estar disponibles para la venta en caso necesario.

Con fecha 10 de octubre de 2008 se aprobó el Real Decreto Ley 6/2008 por el que se crea el “Fondo para la Adquisición de Activos Financieros” (desarrollado por la Orden EHA3118/2008), facultado para adquirir bonos de titulización respaldados por créditos concedidos a particulares, empresas y entidades no financieras de máxima calidad a través de subastas.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Fitch: AA (largo plazo) (confirmada en julio de 2008) “*en vigilancia negativa*” (a 14 de octubre de 2008) y F1+ (corto plazo) (confirmada en octubre de 2008).
- Standard & Poor’s: AA (largo plazo) (confirmada en abril de 2009) y A1+ (corto plazo)(confirmada en abril de 2009), con perspectiva negativa.
- Moody’s: Aa1 (largo plazo) “*en revisión*” (en mayo de 2009) y P1 (corto plazo)(confirmada en mayo de 2009).

- c) STANDARD & POOR’S ESPAÑA, S.A. (“Standard & Poor’s”) interviene como agencia de calificación crediticia calificador de los Bonos.

Standard & Poor's es una sociedad anónima española, filial de la agencia de calificación crediticia Standard & Poor's Limited, con domicilio social en Madrid, Marqués de Villamejor, 5 y C.I.F. nº A-90310824.

- d) DLA PIPER SPAIN, S.L. interviene como asesor legal de la estructura de la operación.

DLA PIPER SPAIN, S.L. es parte de un despacho de abogados internacional con sesenta y cinco (65) oficinas en más de veintiséis (26) países y más de tres mil setecientos (3.700) abogados y tiene su domicilio social en Madrid, Paseo de la Castellana 35, 28046.

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

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

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

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

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

6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora

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

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7.

a) Razón y domicilio social.

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

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

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

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

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

6.2 Auditoría de Cuentas.

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2007 y 2008 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

6.3 Actividades Principales.

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

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 30 de abril de 2009 es el siguiente:

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH HIPOTEBANSA VII	Serie A	29.769.613,65 €	Libor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	05/05/1998	317.334.391,12 €
	Serie B	3.173.343,90 €	Libor 3M + 0.525%			
	Total	32.942.957,55 €				
FTH UCI 4	Serie A	15.966.846,12 €	Libor 3M + 0.16%	S&P España	25/06/1998	180.303.631,32 €
	Serie B	1.803.036,30 €	Libor 3M + 0.575%			
	Total	17.769.882,42 €				
FTH HIPOTEBANSA VIII	Serie A	39.337.611,86 €	Libor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	17/12/1998	328.302.862,02 €
	Serie B	3.933.761,87 €	Libor 3M + 0.800%			
	Total	43.271.373,73 €				
FTH UCI 5	Serie A	35.490.055,70 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.839.204,80 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	38.329.260,50 €				
FTH BANESTO 1	Serie A	73.658.639,84 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	29/07/1999	759.000.000,00 €
	Serie B	7.589.998,78 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	81.248.638,62 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	83.499.910,68 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	8.349.990,60 €	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	91.849.901,28 €				
FTH BANESTO 2	Serie A	119.472.603,00 €	Euribor 3M + 0.27%	Moody's España	08/05/2000	715.000.000,00 €
	Serie B	8.363.082,50 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	127.835.685,50 €				
FTH BANESTO 3	Serie A	119.253.271,59 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	16/07/2001	545.000.000,00 €
	Serie B	11.925.328,98 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	131.178.600,57 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	540.142.269,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	45.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	585.142.269,00 €				
FTH UCI 10	Serie A	220.693.129,30 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	16.023.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	236.716.129,30 €				
FTH UCI 12	Serie A	409.346.150,40	Euribor 3M + 0.15%	S&P España	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	9.000.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	23.800.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	442.146.150,40 €				
TOTAL		1.828.430.848,87 €				6.729.142.752,15 €

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIE	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER 1	Pag.Intern	0,00		S&P España / Moody's España	26/11/1998	1.202.024.208,77 €
	Pag. Nac.	0,00				
	Total	0,00 €				
FTA UCI 6	Serie A	71.657.752,80	Euribor 3M + 0.295%	Moody's España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	6.305.882,48	Euribor 3M + 0.775%			
	Total	77.963.635,28 €				
FTA UCI 7	Serie A	86.179.461,36	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody's España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	6.032.562,88	Euribor 3M + 0.700%			
	Total	92.212.024,24 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	226.842.754,27	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody's España	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	15.878.986,86	Euribor 3M + 0.55%			
	Total	242.721.741,13 €				
FTA UCI 8	Serie A	109.866.613,98	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody's España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	7.251.195,60	Euribor 3M + 0.600%			
	Total	117.117.809,58 €				
FTA HIPOTEBANSA 11	Serie A	354.932.262,96	Euribor 3M + 0.24%	S&P España / Moody's España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	21.200.000,00	Euribor 3M + 0.45%			
	Total	376.132.262,96 €				
FTA UCI 9	Serie A	292.105.885,56	Euribor 3M + 0.265%	S&P España / Moody's España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	22.833.120,75	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	5.036.718,34	Euribor 3M + 1.20 %			
	Total	319.975.724,65 €				
FTA FTPYME SANTANDER 1	Serie A	0,00	Euribor 3M + 0.25%	Fitch / Moody's España	24/09/2003	1.800.000.000,00 €
	Serie B1(G)	476.370.962,36	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie B2	119.114.913,88	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.90%			
	Serie D	87.300.000,00	Euribor 3M + 1.80%			
	Total	709.785.876,24 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	731.531.987,52	Euribor 3M + 0.18%	S&P España / Moody's España	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	53.400.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00	Euribor 3M + 0.95%			
	Total	888.131.987,52 €				
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	340.564.032,90	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	103.541.445,90	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	81.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Total	642.105.478,80 €				
FTA UCI 11	Serie A	299.576.774,91	Euribor 3M + 0.14%	S&P España	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	328.476.774,91 €				
FTA SANTANDER PUBLICO 1	Serie A	765.995.944,70	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody's España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	31.916.499,70	Euribor 3M+ 0.30%			
	Total	797.912.444,40 €				
FTA SANTANDER AUTO 1	Serie Unica	346.259.274,20	Euribor 3M + 0.059%	S&P España	07/04/2005	1.598.000.000,00 €
	Total	346.259.274,20 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER EMPRESAS 1	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.02%	S&P España / Fitch España	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	594.450.916,00	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	80.600.000,00	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	96.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.500.000,00	Euribor 3M + 0.59%			
Total		941.650.916,00 €				
FTA UCI 14	Serie A	757.932.871,25	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
Total		830.432.871,25 €				
FTA UCI 15	Serie A	854.860.133,88	Euribor 3M + 0.14%	S&P España / Fitch España	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
Total		965.860.133,88 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	1.170.827.457,15	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	51.800.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
Total		1.341.927.457,15 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 06	Serie A1	768.542.998,50	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	10/10/2006	1.350.000.000,00 €
	Serie A2	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	10.200.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
Total		846.242.998,50 €				
FTA UCI 16	Serie A1	9.419.494,00	Euribor 3M + 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.247.600.000,00	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
Total		1.399.219.494,00 €				
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	332.946.320,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España Fitch España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	450.892.553,86 €	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
Total		842.138.873,86 €				
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	745.679.332,35	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	14/12/2006	907.179.332,35 €
	Serie B	25.700.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	61.700.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
Total		921.479.332,35 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.05%	Fitch España/ Moody's España	14/12/2006	1.305.415.855,50 €
	Serie A2	1.070.515.855,50	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	84.100.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	62.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	53.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
Total		1.359.115.855,50 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	388.322.179,72	Euribor 3M + 0.06%	Fitch España/ Moody's España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.385.637.330,00	Euribor 3M + 0.14%			
	Serie A3	377.901.090,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	79.200.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	47.500.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	28.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	22.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
Total		2.400.960.599,72 €				
FTA UCI 17	Serie A1	109.661.370,00	Euribor 3M + 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	974.200.000,00	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	15.400.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
Total		1.200.061.370,00 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 07-01	Serie A	1.493.120.593,20	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	40.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
Total		1.631.120.593,20 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody's España Fitch España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
	Serie A2	1.091.101.320,00	Euribor 3M + 0.17%			
	Serie A3	465.323.503,50	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
	Serie E	45.500.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	1.874.424.823,50 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1 FTA	Serie A	433.823.808,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody's España	25/06/2007	800.000.000,00 €
	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
	Total	473.823.808,00 €				
FTA PITCH	Serie I	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody's España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
	Total	1.200.000.000,00 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN 07-2	Serie A	666.578.309,60	Euribor 3M + 0.25%	S&P España / Moody's España	17/09/2007	1.000.000.000,00 €
	Serie B	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Fitch España		
	Serie C	17.500.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	26.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	20.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	757.578.309,60 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A1	142.553.819,97	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
	Serie A2	620.757.355,04	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	260.719.964,80	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	20.900.000,00	Euribor 3M + 0.36%			
	Serie C	30.700.000,00	Euribor 3M + 0.52%			
	Serie D	27.100.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie E	27.100.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	14.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	1.144.631.139,81 €				
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1	133.425.592,00	Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	800.000.000,00	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Total	1.073.425.592,00 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A1	66.405.456,46	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody's España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
	Serie A2	1.383.677.704,52	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	488.241.458,11	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	2.308.224.619,09 €				
FTA SANTANDER FINANCIACIÓN 2	Serie A	593.791.891,50	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
	Serie B	58.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	44.900.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	29.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	63.800.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	21.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Parte Fija + Parte Variable		
	Total	811.291.891,50 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.536.326.609,50	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
	Total	1.618.826.609,50 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 5	Serie A	1.096.836.697,60	Euribor 3M + 0.50%	Moddy's	26/03/2008	2.000.000.000,00 €
	Serie B	140.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie C	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	112.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	80.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.628.836.697,60 €				
FTA SANTANDER FINANCIACIÓN 3	Serie A	601.922.568,00	Euribor 3M + 0.30%	S&P España / Moody's España	12/05/2008	1.000.000.000,00 €
	Serie B	49.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%	Fitch España		
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	36.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	42.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	22.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	778.922.568,00 €				
FTA EMPRESAS BANESTO 2	Serie A	1.308.616.220,80	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	26/06/2008	1.474.616.220,80 €
	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%			
	Total	1.474.616.220,80 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN 08-1	Serie A	374.024.678,50	Euribor 3M + 0.30%	Fitch España	28/07/2008	510.000.000,00 €
	Serie B	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	10.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
	Serie D	12.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	10.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	441.024.678,50 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 5	Serie A	1.167.978.551,27	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	03/11/2008	1.375.000.000,00 €
	Serie B	34.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	34.400.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	34.300.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	55.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	24.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS

FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
		1.350.778.551,27 €				
FTA SANTANDER 2	Pagarés	2.605.100.000,00		S&P España	27/11/2008	500.000.000,00 €
FTA EMPRESAS BANESTO 3	Serie A	2.012.500.000,00	Euribor 3M + 0,30%	S&P España	03/12/2008	2.300.000.000,00 €
	Serie B	149.500.000,00	Euribor 3M + 0,60%			
	Serie C	138.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%			
			2.300.000.000,00 €			
FTA SANTANDER EMPRESAS 6	Serie A	1.396.337.309,64	Euribor 3M + 0,32%	Moody's España	09/02/2009	2.496.900.000,00 €
	Serie B	236.500.000,00	Euribor 3M + 0,50%			
	Serie C	177.500.000,00	Euribor 3M + 0,80%			
	Serie D	130.800.000,00	Euribor 3M + 1,75%			
	Serie E	219.600.000,00	Euribor 3M + 2,50%			
	Serie F	221.900.000,00	Euribor 3M + 0,65%+Parte extra			
			2.382.637.309,64 €			
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN 09-1	Serie A	562.800.000,00	Euribor 3M + 0,30%	Fitch España	16/02/2009	735.700.000,00 €
	Serie B	99.400.000,00	Euribor 3M + 0,50%			
	Serie C	37.800.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	35.700.000,00	Euribor 3M + 3,50%			
			735.700.000,00 €			
TOTAL		44.578.848.348,13 €				59.480.435.627,64 €
TOTAL (FTH+FTA)		46.407.279.197,00 €				66.209.578.379,79 €

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

a) Importe nominal suscrito y desembolsado:

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

b) Clases de acciones:

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

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

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

a) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José Antonio Álvarez Álvarez

Consejeros: D. Ignacio Ortega Gavara

D. José Antonio Soler Ramos

Dña. Ana Bolado Valle

D. Santos González Sánchez

D. Marcelo Alejandro Castro Zappa

D. Enrique Silva Bravo

D. Juan Andrés Yanes Luciani

D. Jesús Cepeda Caro

D. Gabriel de Escalante Yanguela

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

b) Dirección General

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

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

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

Nombre	Cargo en Santander	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Santos González Sánchez	Subdirector General BS	Hipotecansa, EFC	Consejero y Director General
Marcelo Alejandro Castro	Subdirector General Adjunto BS	MEFF, Mercados Españoles Futuros Financieros	Consejero
		Holding Mercados, S.A.	Consejero
José Antonio Álvarez Álvarez	Director General BS	Santander Consumer Finance	Consejero
		Bolsas y Mercados Españoles, S.A.	Consejero
José Antonio Soler Ramos	Director de Gestión Financiera BS	Santander Comercial Paper SAU	Presidente
		Santander Perpetual SAU	Presidente
		Santander US Debt SAU	Presidente
		Santander Finance Preferred SAU	Consejero y Presidente
		Santander Issuances SAU	Consejero y Presidente
		Santander International Debt SAU	Consejero y Presidente
		Santander Finance Capital SAU	Presidente
Enrique Silva Bravo	Director General Adjunto BS	Sociedad Española de Sistemas de Pago, S.A. (Iberpay)	Presidente
		Sercoban	Consejero
		Isban S.A.	Consejero
		Sistema 4B S.A.	Consejero
Jesús Cepeda Caro	Director General Adjunto BS	Gesban, S.A.	Consejero
		Interbanca (Grupo ABN)	Consejero
Gabriel de Escalante Yanguela	Subdirector General Adjunto	Redes y Procesos, S.A.	Consejero
		Geoban, S.A.	Consejero

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

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

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

Ciudad Grupo Santander

Avda. de Cantabria s/n

28660 Boadilla del Monte (Madrid)

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

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

6.9 Litigios y contenciosos significativos.

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

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

La Sociedad Gestora lleva la contabilidad de conformidad con el Plan General Contable aprobado por Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre y la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contable, cuentas

anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

A continuación detallamos el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias auditadas correspondientes a los ejercicios 2007 y 2008:

Balance de situación a 31 de diciembre de 2007 y 2008 (cifras en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2007	31/12/2008
INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones inmateriales	3	1
Inmovilizaciones materiales	69	23
Total inmovilizado	72	24
ACTIVO CIRCULANTE:		
Deudores	290	287
Préstamos a empleados	128	117
Otros deudores	162	170
Inversiones financieras temporales	-	-
Hacienda Pública	949	-
Tesorería	13.998	6.768
Ajustes por periodificación	1.377	1.211
Total activo circulante	15.322	7.980
TOTAL ACTIVO	16.686	8.290

PASIVO	31/12/2007	31/12/2008
FONDOS PROPIOS:		
Capital suscrito	902	902
Reservas	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	3.895	1.066
Total fondos propios	4.979	2.150
ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Deudas con empresas del Grupo	4.156	3.312
	4.156	3.312
ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Hacienda Pública	42	455
Otras deudas	28	80
Deudas con empresas del Grupo	0	3
Ajustes por periodificación	1.838	2.291
Dividendo a pagar	3.768	0
Total acreedores a corto plazo	7.551	2.828
TOTAL PASIVO	16.686	8.290

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2007 y 2008 (miles de euros)

DEBE	31/12/2007	31/12/2008
GASTOS:		
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	893	991
Cargas sociales	131	147
Otros gastos de personal	25	76
	1.049	1.214
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	100	48
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	2.013	7.367
Tributos	1	41
Otros gastos de gestión corriente	124	183
	2.138	7.591
Beneficios de explotación	5.712	1.154
Gastos financieros y asimilados	-	-
Resultados financieros positivos	426	367
Beneficios de las actividades ordinarias	6.138	1.521
Gastos extraordinarios	386	-
Resultados extraordinarios positivos	-	-
Beneficios antes de impuestos	5.770	1.521
Impuesto sobre Sociedades	1.875	455
Resultado del ejercicio (Beneficio)	3.895	1.066

HABER	31/12/2007	31/12/2008
INGRESOS:		
Importe neto de la cifra de negocios		
Prestación de servicios	8.999	10.007
Otros intereses e ingresos asimilados	426	367
Ingresos extraordinarios	18	-
Resultados extraordinarios negativos	368	-

7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.

a) Accionistas de la Sociedad Gestora

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

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

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

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

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un

Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que fue comunicado a la CNMV.

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

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

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

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

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

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

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

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

No aplicable.

9.2 Información procedente de un tercero.

No aplicable.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

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

- (a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado, el Contrato de Swap, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos.**
- (e) **El Informe de Auditoría de la cartera de Préstamos** concedidos por Santander, de la que se extraerán los Activos objeto de cesión al Fondo, preparado por la firma Deloitte, S.L.
- (f) **La certificación del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Santander**, de su reunión del 30 de marzo de 2009, en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo y **la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora** de su reunión del 18 de marzo de 2009, en las que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la

adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por Santander y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.

- (g) **La carta de comunicación de los ratings provisionales y la carta de comunicación de los ratings definitivos** por parte de Standard & Poor's.
- (h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**
- (i) **El acta notarial de desembolso de la emisión de Bonos**, una vez se produzca el desembolso de la emisión.

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

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

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

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

NOTA DE VALORES

La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 28 de mayo de 2009.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 18 de marzo de 2009.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER EMPRESAS 7 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

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

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

2. FACTORES DE RIESGO.

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

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

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

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

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) BANCO SANTANDER, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos, como Entidad Suscriptora, como Entidad Directora, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado, en el Contrato de Swap y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.
- c) STANDARD & POOR’S interviene como agencia de calificación crediticia calificador de los Bonos.
- d) DLA PIPER SPAIN, S.L. interviene como asesor legal de la operación.
- e) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la Cartera Preliminar.

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

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

4.1 Importe total de los valores.

a) Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de DOS MIL DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE EUROS (2.220.000.000 €), representados por veintidós mil doscientos (22.200) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en seis (6) Series de Bonos (A, B, C, D, E y F), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.387.500.000 €), está constituida por trece mil ochocientos setenta y cinco (13.875) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (185.000.000 €), está constituida por mil ochocientos cincuenta (1.850) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE EUROS (148.000.000 €), está constituida por mil cuatrocientos ochenta (1.480) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie D:** con un importe nominal total de NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (92.500.000 €), está constituida por novecientos veinticinco (925) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie E:** con un importe nominal total de TREINTA Y SIETE MILLONES DE EUROS (37.000.000 €), está constituida por trescientos setenta (370) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y
- **Serie F:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (370.000.000 €), está constituida por tres mil setecientos (3.700) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

b) Suscripción de la emisión.

El compromiso de Santander, como Entidad Suscriptora del cien por cien (100%) de los Bonos, tal y como se hará constar en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, es el que se detalla a continuación:

Entidad Suscriptora	Bonos Serie A	Bonos Serie B	Bonos Serie C	Bonos Serie D	Bonos Serie E	Bonos Serie F
Banco Santander, S.A.	1.387.500.000	185.000.000	148.000.000	92.500.000	37.000.000	370.000.000
Totales	1.387.500.000	185.000.000	148.000.000	92.500.000	37.000.000	370.000.000

Por tal compromiso, Santander no percibirá comisión alguna.

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

La única causa de resolución que recoge el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos es la falta de confirmación como definitivas de las calificaciones provisionales de los Bonos en la Fecha de Suscripción.

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

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

La presente Nota de Valores se realiza a los efectos de la emisión de bonos de titulización por el Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER EMPRESAS 7.

Los Bonos son valores negociables de renta fija, con rendimiento explícito que representan una deuda para su emisor, devengan intereses y son reembolsables conforme a los términos descritos en la presente Nota de Valores.

4.3 Legislación de los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, (iii) la Ley 19/1992, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iv) la Ley del Mercado de Valores, (v) la Orden EHA/3537/2005 y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

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

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

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, y se constituirán como tales en virtud de inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 del artículo quinto de la Ley 19/1992.

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

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones correspondientes, según el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos puede resumirse de la siguiente manera, sin perjuicio del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional:

a) Pago de intereses:

- a.1 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el tercer (3º) lugar

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

- a.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.3 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el décimo (10º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.4 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie D ocupa el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el undécimo (11º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.5 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie E ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el duodécimo (12º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el undécimo (11º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.6 Los intereses devengados por los Bonos de la Serie F se clasificarán en dos partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria.

El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie F ocupa (i) el decimocuarto lugar (14º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el decimotercer lugar (13º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie F ocupa (i) el vigésimo lugar (20º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el décimonoveno lugar (19º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

b) Amortización de principal:

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

El importe de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las cinco (5) Series:

- b.1 Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.
- b.2 Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie A, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie B, hasta su total amortización.
- b.3 Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie B, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie C, hasta su total amortización.
- b.4 Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie C, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie D, hasta su total amortización.
- b.5 Una vez que se hayan amortizado los Bonos de la Serie D, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie E, hasta su total amortización.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie F ocupa el décimoquinto (15º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. Dado que la amortización de los Bonos de la Serie F se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie F podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B, de los Bonos de la Serie C, de los Bonos de la Serie D y de los Bonos de la Serie E.

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

La amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie B ocupa el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie D ocupa el décimo (10º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de principal de los Bonos de la Serie E ocupa el duodécimo (12º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización de los Bonos de la Serie F ocupa el décimocuarto (14º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4.6.a)a.6 anterior en relación con la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie F, el rendimiento de los Bonos se determinará, para cada Serie (incluyendo únicamente la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie F), mediante un tipo de interés variable, conforme a lo dispuesto a continuación:

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

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

- b) A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (4 de junio de 2009) y la Primera Fecha de Pago (19 de octubre de 2009). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.
- c) El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado éste según se establece en la letra e) siguiente, común a todas las Series de Bonos, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica en la letra d) siguiente, todo ello redondeado a la milésima de un entero más próximo (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza). La determinación del Tipo de Interés Nominal se ajustará a las reglas descritas en este apartado. El Momento de Fijación del Tipo de Interés Nominal para cada Período de Devengo de Interés será el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

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

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

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

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

- 0,32% para los Bonos de la Serie A;
- 0,50% para los Bonos de la Serie B;
- 0,80% para los Bonos de la Serie C;
- 1,75% para los Bonos de la Serie D;
- 2,50% para los Bonos de la Serie E; y
- 0,65% para la Parte Ordinaria de los Bonos de la Serie F,

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

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

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a cuatro (4) meses y el tipo EURIBOR a cinco (5) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés.

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

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

todo ello redondeado a la milésima de un entero por ciento más próxima (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza).

En el supuesto de imposibilidad de aplicación del Tipo de Interés de Referencia sustitutivo anterior, por no suministrar una de las citadas entidades de forma continuada declaración de cotizaciones, será de aplicación el tipo de interés que resulte de calcular la media aritmética simple de los tipos de interés declarados por las dos (2) entidades restantes.

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

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

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

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

- f) El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.
- g) El tipo de interés devengado por los Bonos de todas las Series será pagadero trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

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

- h) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 19 de octubre de 2009, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 19 de octubre de 2009 (no inclusive).
- i) El cálculo de los intereses (excluida la Parte Extraordinaria de la Serie F) a pagar por cada Serie de Bonos en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = P \cdot R / 100 \cdot d / 360$$

Donde:

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

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

R = Tipo de interés nominal expresado en porcentaje anual.

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

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

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie F serán el resultado de distribuir a prorrata entre los tres mil setecientos (3.700) Bonos de la Serie F el importe descrito por dicho concepto en el apartado 4.6.a)a.6 anterior.

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

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

En caso de que en una Fecha de Pago el Fondo no pudiera hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, las cantidades que los titulares de los Bonos hubieran dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

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

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora no podrá aplazar el pago de intereses de los Bonos más allá de la Fecha de Vencimiento Legal, con aplicación en dicha Fecha de lo dispuesto en los apartados 4.4.3.(2)(iv) y 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

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

No aplicable.

4.8.3 Normas de ajuste del subyacente.

No aplicable.

4.8.4 Agente de cálculo.

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

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

4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.

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

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

4.9.2 Vencimiento de los Bonos.

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

4.9.3 Fechas de amortización de los Bonos.

Los Bonos de las Series A, B, C, D, E y F serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación.

4.9.4 Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.

Son Fondos Disponibles para Amortización la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades:

- (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E; y
- (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se definen en el apartado 3.4.6.(a) del Módulo Adicional), una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 7 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

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

- a) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A, B, C, D, y E en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y
- b) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

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

4.9.5 Reglas ordinarias de amortización.

a) Series A, B, C, D y E

La amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E se realizará de forma secuencial en los siguientes términos:

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

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 19 de octubre de 2009.

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) **Serie F**

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

La amortización parcial de los Bonos de la Serie F 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 F 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 F a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, y el Nivel Requerido del Fondo de Reserva a la Fecha de Pago correspondiente.

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

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

4.9.6 Amortización Anticipada de la emisión de Bonos.

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

4.9.7 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 17 de enero de 2052 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el presente apartado 4.9, proceda a amortizar algunas o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo

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

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores, están sujetas a cambios continuos y se estiman en el presente Folleto mediante la utilización

de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Activos, y por tanto en la vida media y en la duración de los Bonos.

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

- (i) Tipo de interés de la cartera de Activos: 4,43% (tipo de interés medio ponderado a fecha de 20 de mayo de 2009 de la Cartera de Preliminar que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los préstamos seleccionados);
- (ii) Morosidad de la cartera de Activos: 3,20% del Saldo Vivo de los Activos con un 50% de recuperación entre 90 días y 12 meses;
- (iii) Con un 3% de TACP, el porcentaje de Fallidos (Préstamos en mora igual o superior a 12 meses o que Santander considera que no va a recuperar) de la cartera de Activos que se consideran incobrables es: 2,97%; con un 5% de TACP, el porcentaje de Fallidos de la cartera de Activos que se consideran incobrables es : 2,19% y con un 7% de TACP, el porcentaje de los Fallidos de la cartera de Activos que se consideran incobrables es: 1,35%. En los tres supuestos, con un 43% de recuperaciones. Si bien la cartera de Activos no tiene Fallidos, se estima que en el escenario central con un 5% de TACP el porcentaje de Fallidos es 2,19% (compuesto por 1,60% de Préstamos en mora igual o superior a 12 meses, y un 0,59% de Préstamos que Santander considera que no va a recuperar).
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 4 de junio de 2009;
- (v) Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos;
- (vi) Que no exista Déficit de Amortización.

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

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

Por último, la duración de los Bonos dependerá también de su tipo de interés variable, y en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado se asumen constantes para la Serie A en 1,564%, en el 1,744% para la Serie B, en el 2,044% para la Serie C, en el 2,994% para la Serie D, en el 3,744% para la Serie E y en el 1,894% para la Serie F, tomando como referencia el 1,244% (EURIBOR a 3 meses de 18 de mayo de 2009), más un margen del 0,32% para la Serie A, del 0,50% para la Serie B, del 0,80% para la Serie C, del 1,75% para la Serie D, del 2,50% para la Serie E y del 0,65% para la Serie F. Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el margen medio ponderado de la emisión es del 0,52%.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, prevista en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del principal inicial de los Activos, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes a diferentes TACP:

TACP 3%						
	SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE D	SERIE E	SERIE F
VENCIMIENTO	17/04/13	17/07/14	17/10/15	17/10/15	17/10/15	17/10/15
VIDA MEDIA	1,63	4,38	5,92	6,39	6,39	6,39
DURACION	1,44	4,02	5,36	5,56	5,40	5,80
TIR	1,727%	1,834%	2,136%	3,137%	3,936%	1,975%

TACP 5%						
	SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE D	SERIE E	SERIE F
VENCIMIENTO	17/01/13	17/01/14	17/07/15	17/07/15	17/07/15	17/07/15
VIDA MEDIA	1,55	4,17	5,61	6,14	6,14	6,14
DURACION	1,37	3,84	5,09	5,35	5,21	5,58
TIR	1,734%	1,836%	2,138%	3,138%	3,938%	1,976%

TACP 7%						
	SERIE A	SERIE B	SERIE C	SERIE D	SERIE E	SERIE F
VENCIMIENTO	17/10/12	17/01/14	17/04/15	17/04/15	17/04/15	17/04/15
VIDA MEDIA	1,48	3,98	5,33	5,89	5,89	5,89
DURACION	1,31	3,66	4,83	5,15	5,01	5,36
TIR	1,741%	1,839%	2,141%	3,142%	3,942%	1,978%

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

A continuación se incluyen los cuadros del servicio financiero de cada una de las Series, para la TACP del 5%. Se incluye únicamente el cuadro para una TACP del 5%, ya que no hay diferencias significativas en los flujos de los Bonos, entre TACP del 3% y 7%, al ser el vencimiento medio de los Préstamos de 5,70 años.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)																		
T.A.C.P.=5%																		
	AMORTIZ. SERIE	INTERES BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	INTERES BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B	AMORTIZ. SERIE C	INTERES BRUTO SERIE C	TOTAL SERIE C	AMORTIZ. SERIE D	INTERES BRUTO SERIE D	TOTAL SERIE D	AMORTIZ. SERIE E	INTERES BRUTO SERIE E	TOTAL SERIE E	AMORTIZ. SERIE F	INTERES BRUTO SERIE F	TOTAL SERIE F
4-jun-09																		
17-oct-09	18.349,66	586,50	18.936,16	0,00	654,00	654,00	0,00	766,50	766,50	0,00	1.122,75	1.122,75	0,00	1.404,00	1.404,00	0,00	710,25	710,25
17-ene-10	8.247,30	326,35	8.573,64	0,00	445,69	445,69	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-abr-10	7.076,36	287,01	7.363,37	0,00	436,00	436,00	0,00	511,00	511,00	0,00	748,50	748,50	0,00	936,00	936,00	0,00	473,50	473,50
17-jul-10	7.913,65	262,22	8.175,87	0,00	440,84	440,84	0,00	516,68	516,68	0,00	756,82	756,82	0,00	946,40	946,40	0,00	478,76	478,76
17-oct-10	12.676,07	233,47	12.909,54	0,00	445,69	445,69	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-ene-11	7.772,21	182,81	7.955,01	0,00	445,69	445,69	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-abr-11	6.896,40	148,44	7.044,84	0,00	436,00	436,00	0,00	511,00	511,00	0,00	748,50	748,50	0,00	936,00	936,00	0,00	473,50	473,50
17-jul-11	6.312,94	122,83	6.435,76	0,00	440,84	440,84	0,00	516,68	516,68	0,00	756,82	756,82	0,00	946,40	946,40	0,00	478,76	478,76
17-oct-11	6.362,02	98,94	6.460,96	0,00	445,69	445,69	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-ene-12	4.568,86	73,52	4.642,38	0,00	445,69	445,69	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-abr-12	5.908,15	54,65	5.962,81	0,00	440,84	440,84	0,00	516,68	516,68	0,00	756,82	756,82	0,00	946,40	946,40	0,00	478,76	478,76
17-jul-12	4.026,58	31,30	4.057,87	0,00	440,84	440,84	0,00	516,68	516,68	0,00	756,82	756,82	0,00	946,40	946,40	0,00	478,76	478,76
17-oct-12	2.945,55	15,55	2.961,10	0,00	445,69	445,69	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-ene-13	944,26	3,77	948,04	16.011,65	445,69	16.457,34	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-abr-13	0,00	0,00	0,00	18.651,59	366,19	19.017,78	0,00	511,00	511,00	0,00	748,50	748,50	0,00	936,00	936,00	0,00	473,50	473,50
17-jul-13	0,00	0,00	0,00	18.123,61	288,03	18.411,64	0,00	516,68	516,68	0,00	756,82	756,82	0,00	946,40	946,40	0,00	478,76	478,76
17-oct-13	0,00	0,00	0,00	32.152,57	210,42	32.362,99	0,00	522,36	522,36	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-ene-14	0,00	0,00	0,00	15.060,59	67,12	15.127,71	2.785,84	522,36	3.308,20	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-abr-14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	13.704,11	496,76	14.200,88	0,00	748,50	748,50	0,00	936,00	936,00	0,00	473,50	473,50
17-jul-14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.860,29	431,48	13.291,77	0,00	756,82	756,82	0,00	946,40	946,40	0,00	478,76	478,76
17-oct-14	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.724,63	369,04	13.093,67	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-ene-15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	11.817,99	302,58	12.120,57	0,00	765,13	765,13	0,00	956,80	956,80	0,00	484,02	484,02
17-abr-15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	12.200,47	235,61	12.436,07	0,00	748,50	748,50	0,00	936,00	936,00	0,00	473,50	473,50
17-jul-15	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	33.906,67	175,19	34.081,86	100.000,00	756,82	100.756,82	100.000,00	946,40	100.946,40	100.000,00	478,76	100.478,76
	100.000,00	2.427,35	102.427,35	100.000,00	7.340,97	107.340,97	100.000,00	11.594,74	111.594,74	100.000,00	18.579,43	118.579,43	100.000,00	23.233,60	123.233,60	100.000,00	11.753,32	111.753,32

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

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

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

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

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

- a) Acuerdos societarios:
 - a.1 Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Santander de fecha 30 de marzo de 2009 en virtud de Acuerdo del Consejo de Administración de Santander de 6 de marzo de 1999 por el que se delegaron en la Comisión Ejecutiva de Santander las facultades del Consejo de Administración que permiten a la Comisión Ejecutiva acordar la cesión de los Activos.
 - a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 18 de marzo de 2009.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 28 de mayo de 2009.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 1 de junio de 2009 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes de la Fecha de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos, que será la Fecha de Constitución, será el 1 de junio de 2009.

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

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

4.13.2 Colectivo de potenciales inversores.

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

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

los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

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

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

4.13.3 Período de Suscripción.

La Fecha de Suscripción de los Bonos por Santander será el día 3 de junio de 2009, a partir de las doce (12:00) horas del mediodía.

4.13.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción.

No aplicable

4.13.5 Colocación y adjudicación de los Bonos.

No aplicable.

4.13.6 Forma y Fecha de Desembolso.

La Fecha de Desembolso será el 4 de junio de 2009.

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

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

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

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

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

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

5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.

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

En cumplimiento de lo previsto en el artículo 3 del Real Decreto 926/1998, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión de Bonos, una vez constituido el Fondo y antes de que se

haya efectuado el desembolso, en el Mercado AIAF de Renta Fija, para que cotice en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso.

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

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

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

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

5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.

a) Agente de Pagos:

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

- **Desembolso de la emisión.**

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

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

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

- **Pagos con cargo al Fondo.**

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

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

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

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

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Santander experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de

los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de A-1 (según la escala de calificación de Standard & Poor's), la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de sesenta (60) días naturales a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo y previa comunicación a la Agencia de Calificación, adoptar alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones del Agente de Pagos contenidas en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

- (i) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de A-1, según la escala de calificación de Standard & Poor's, un aval a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, los compromisos asumidos por el Agente de Pagos, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación de A-1 por parte del Agente de Pagos; o
- (ii) Revocar el nombramiento del Agente de Pagos como Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad con calificación crediticia mínima de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de A-1, según la escala de calificación de Standard & Poor's, que le sustituya antes de dar por resuelto el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. En ningún caso procederá la revocación del nombramiento de Santander como Agente de Pagos si no se ha designado como Agente de Pagos a una nueva entidad. Si Santander fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora está facultada para fijar la comisión a favor de la entidad sustituta, siempre que ésta no forme parte del Grupo Santander, pasando la correspondiente comisión a formar parte del primer (1º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6(b) del Módulo Adicional. Santander no cobrará comisión alguna en su condición de Agente de Pagos.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de Santander o quien le sustituya como Agente de Pagos.

Standard & Poor's ha elaborado unos criterios para evaluar la calidad del Agente de Pagos para realizar el servicio financiero de la emisión de los Bonos recogidos en su informe "*Revised Framework For Applying Counterparty And Supporting Party Criteria*" de 8 de mayo de 2007.

b) Entidades depositarias:

No aplicable.

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

Los gastos previstos son los siguientes:

	Euros
a) Gastos de Constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización):	50.973€
Tasas AIAF:	52.200€
Tasas Iberclear:	4.640€
Gastos iniciales	332.187€
Subtotal:	440.000€
b) Gastos de Emisión:	
Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora	90.000,00 €
Subtotal:	90.000,00 €
TOTAL GENERAL	530.000 €

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

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

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

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., interviene como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) DLA PIPER SPAIN, S.L. interviene como asesor legal de la estructura de la operación, en calidad de tercero independiente.

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

No aplicable.

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

Deloitte, S.L. cuyo nombre, dirección y datos de registro se recogen en el apartado 2.1 del Documento de Registro, ha preparado un informe de revisión de los principales atributos de los Activos y que se recoge en el apartado 2.2 del Módulo Adicional y ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de Santander correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados.

7.4 Informaciones aportadas por terceros.

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

Constitución del Fondo el Cedente reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la Fecha de Constitución.

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

7.5 Ratings.

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

	Standard & Poor's
Serie A	AAA
Serie B	AA-
Serie C	BBB
Serie D	B+
Serie E	B-
Serie F	CCC-

Consideraciones sobre las calificaciones:

El rating según la definición de Standard & Poor's, es una opinión de la agencia acerca del riesgo de crédito, de la capacidad del Fondo para el cumplimiento de los pagos de intereses puntualmente en cada Fecha de Pago prevista y el reembolso del principal durante la vida de la operación y en todo caso, antes del Vencimiento Legal de la misma.

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

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

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

- son formuladas por la Agencia de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales no garantiza ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que la Agencia de Calificación no podrá en forma alguna ser considerada responsable de las mismas; y,
- no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la Agencia de Calificación, en función de cualquier información que llegue a su conocimiento. Dichas situaciones, que no constituirán supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo, serán puestas en inmediato conocimiento tanto de la

CNMV como de los titulares de los Bonos, de conformidad con lo previsto en el apartado 4 del Módulo Adicional.

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, la Agencia de Calificación confía en la exactitud y lo completo de la información que le proporcionan Santander, la Sociedad Gestora, los auditores, los asesores legales y otros expertos.

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

Si, en la Fecha de Suscripción, la Agencia de Calificación no confirmara como finales cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia se comunicaría inmediatamente a la CNMV y se haría pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional. Esta circunstancia daría lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos, de los contratos, salvo el Préstamo Subordinado, y de la cesión de los Activos.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

1. VALORES.

1.1 Importe de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (1.850.000.000 €).

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

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

No aplicable.

2. ACTIVOS SUBYACENTES.

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

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

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

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

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

2.2 Por lo que se refiere a un grupo de activos discretos que respaldan la emisión.

Los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo son Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios concedidos por la División de Banca Comercial y Banca Mayorista Global de Santander a personas jurídicas o empresas no financieras, para la financiación de sus actividades económicas o la adquisición de terrenos u otros inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

Todos son Préstamos bilaterales concedidos por Santander a los Deudores, sin que ninguno de ellos sean préstamos sindicados. Dentro de los Préstamos a ceder al Fondo existen Préstamos que deben cumplir ciertos ratios financieros y, en el caso de no

cumplirse, Santander puede exigir al Deudor de los mismos la cancelación de los Préstamos.

En relación con los Préstamos Hipotecarios, todos están garantizados con hipotecas de primer rango o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera, si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, plenamente satisfecha). Con respecto a los Préstamos Hipotecarios garantizados con hipoteca de rango posterior, Santander cancelará registralmente lo antes posible las hipotecas previas para restablecer la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad jurídica extraregstral y, en todo caso, antes de iniciar un procedimiento judicial.

Todos los Préstamos No Hipotecarios están garantizados con el patrimonio del Deudor, que comprende todos sus bienes, presentes y futuros. Adicionalmente, algunos presentan garantía personal, estando garantizados con los bienes de terceras personas diferentes del Deudor (avalistas) y en los supuestos en que por insuficiencia de dicha garantía personal existe otra garantía real distinta de la hipoteca inmobiliaria, la misma incluye, entre otras: depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en fondos de inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes (siempre que dicha anotación resulte preceptiva).

Dentro de los Préstamos de los que se derivan los Activos que se cederán al Fondo no existen Préstamos concedidos a empresas del Grupo Santander.

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

Los Activos se rigen por la ley española.

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

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por Préstamos No Hipotecarios y por Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, que integran la Cartera Preliminar.

Informe de Auditoría de los Activos

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998, la Cartera Preliminar de Préstamos de la que derivan los Activos ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte, S.L., que versa sobre una serie de atributos tanto cualitativos como cuantitativos de una muestra de dicha Cartera Preliminar y, en concreto, sobre:

- Naturaleza del Deudor cedido;
- Identificación del Deudor cedido;
- Transmisión de los Activos;
- Fecha de formalización del Préstamo;
- Fecha de vencimiento del Préstamo;
- Importe inicial del Préstamo;
- Saldo actual del Préstamo;
- Tipo de interés o índice de referencia;
- Diferencial del tipo de interés;

- Tipo de interés aplicado;
- Retrasos en el pago;
- Finalidad del préstamo;
- Titularidad;
- Formalización del préstamo;
- Periodicidad de los pagos;
- Situación concursal;
- Política de concesión de riesgos;
- Préstamos a promotores y préstamos de arrendamiento financiero (leasing).

Adicionalmente, en relación con los Préstamos Hipotecarios, el informe de auditoría versa también sobre los siguientes atributos de una submuestra de dicha Cartera Preliminar:

- Garantía hipotecaria;
- Clasificación de la garantía hipotecaria;
- Formalización de la garantía hipotecaria;
- Inscripción de la garantía hipotecaria;
- Dirección de la propiedad hipotecaria;
- Tasación; y
- Valor de Tasación.

La Cartera Preliminar está formada por cinco mil cuatrocientos trece (5.413) Préstamos cuyo principal pendiente de vencer, a 20 de mayo de 2009, ascendía a MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS DIECINUEVE EUROS CON SETENTA CÉNTIMOS DE EURO (1.996.464.719,70 €).

Las tablas siguientes muestran la distribución de los citados Préstamos según diversos criterios.

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

Atendiendo al tipo de Deudor, la distribución de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009 era la siguiente:

Deudor	Principal pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Microempresas	321.373,95	16,10%	3.383	62,50%
PYMES	1.088.657,48	54,53%	1.825	33,72%
Empresas	156.916,31	7,86%	97	1,79%
Grandes Empresas	429.516,91	21,51%	108	2,00%
Total	1.996.464.719,70	100,00%	5.413	100,00%

Dichos Préstamos han sido concedidos por la División de Banca Comercial y por la División de Banca Mayorista Global de Santander, y la siguiente clasificación es en base al criterio seguido por la misma, en función del volumen de facturación anual de la siguiente manera:

Tipo Deudor	Volumen de facturación
-------------	------------------------

Microempresas	Facturación <= 2 MM euros
PYMES	Facturación 2-10 MM euros
Empresas	Facturación 10-18,030 MM euros
Grandes Empresas	Facturación > 18,030 MM euros

Este desglose de Deudores se ha hecho en base al criterio seguido por Santander y recogido en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional que considera el deudor/grupo como la misma unidad de riesgo. Dentro del concepto de Deudor han de entenderse incluidas, por tanto, las entidades que constituyan una unidad de decisión porque alguna de ellas ostente o pueda ostentar, directa o indirectamente, el control de las demás, o porque dicho control corresponda a una o varias personas físicas que actúen sistemáticamente en concierto.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los veinte mayores Deudores con mayor peso de la Cartera Preliminar:

CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES				
Deudores	Principal pendiente (€)	%	Tipo de Préstamo	Actividad
1	92.000.000,00	4,61%	Personal	SERVICIOS DE ALOJAMIENTO
2	60.000.000,00	3,01%	Personal	SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES
3	55.125.000,00	2,76%	Personal	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
4	48.553.695,35	2,43%	Hipotecario	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
5	38.700.000,00	1,94%	Personal	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
6	25.772.900,00	1,29%	Hipotecario	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
7	23.256.700,00	1,16%	Hipotecario	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
8	21.528.000,00	1,08%	Hipotecario	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
9	20.833.333,34	1,04%	Personal	FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUI
10	20.500.000,00	1,03%	Personal	PROGRAMACION, CONSULTORIA Y OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CO
11	20.000.000,00	1,00%	Personal	SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES
12	19.100.000,00	0,96%	Personal	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS
13	15.806.960,00	0,79%	Personal	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
14	15.392.000,00	0,77%	Personal	INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION
15	15.000.000,00	0,75%	Personal	SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES
16	14.600.000,00	0,73%	Personal	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
17	14.450.000,00	0,72%	Hipotecario	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
18	13.887.990,00	0,70%	Hipotecario	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
19	13.660.531,18	0,68%	Hipotecario	OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTIFICAS Y TECNICAS
20	13.344.601,31	0,67%	Personal	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS
Resto	1.434.953.008,52	71,87%		
Totales	1.996.464.719,70	100%		

El mayor Deudor es Barceló Corporación Empresarial, S.A., con domicilio social en Palma de Mallorca, dedicado al negocio hotelero y en sus condiciones contractuales bajo el Préstamo no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

El segundo mayor Deudor es Volkswagen Finance, S.A., Establecimiento Financiero, con domicilio social en Madrid, dedicado a la financiación de transacciones comerciales y en sus condiciones contractuales bajo el Préstamo no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

El tercer mayor Deudor es Luri 1, S.A., con domicilio social en Madrid, dedicado a la adquisición de inmuebles y cumple los ratios financieros.

El cuarto mayor Deudor es Fiteni, S.A., con domicilio social en Madrid, dedicado a la adquisición de suelo y cumple los ratios financieros.

El quinto mayor Deudor cumple los ratios financieros.

En las condiciones contractuales bajo los correspondientes Préstamos en que son parte los restantes veinte mayores Deudores (esto es, sexto a vigésimo, todos incluidos) no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

La suma de los dos (2) mayores Deudores supone un siete coma sesenta y uno por ciento (7,61%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009.

La suma de los diez (10) mayores Deudores supone un veinte coma treinta y cinco por ciento (20,35%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009.

La suma de los veinte (20) mayores Deudores supone un veintiocho coma trece por ciento (28,13%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009.

Dentro de los veinte (20) mayores Deudores, un quince coma veintitrés por ciento (15,23%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009 corresponde a Deudores enclavados dentro de los sectores de construcción y actividades inmobiliarias.

Dentro de los veinte (20) mayores Deudores, un uno coma cincuenta y dos por ciento (1,52%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar, formado por dos (2) Deudores, tienen como finalidad de los Préstamos la refinanciación.

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

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

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA				
	Principal pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Préstamos No Hipotecarios sin garantía específica	1.205.903,22	60,40%	4.411	81,49%
Préstamos No Hipotecarios con garantía personal (aval) y en su caso, garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	276.628,11	13,86%	502	9,27%
Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria)	513.933,39	25,74%	500	9,24%
Total	1.996.464.719,70	100,00%	5.413	100,00%

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

Adicionalmente, algunos Préstamos No Hipotecarios están garantizados con garantía personal, incluidos avales, esto es, están garantizados con los bienes de terceras personas distintas del Deudor (avalistas) y en los supuestos en los que existe otra garantía real distinta de la hipoteca porque la garantía personal anteriormente citada resulta insuficiente, la misma incluye, entre otros, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos, estando dichas garantías

debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes (siempre que dicha inscripción fuese preceptiva).

c) Valores máximo, mínimo y medio de los principales de los Préstamos

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por principal pendiente.

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo (en euros)		Principal pendiente		Préstamos	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
404,97	499.999,99	403.805,23	20,06	4.782	88,32
500.000,00	999.999,99	181.202,02	9,00	267	4,93
1.000.000,00	1.499.999,99	151.089,55	7,50	130	2,40
1.500.000,00	1.999.999,99	100.063,30	4,97	60	1,10
2.000.000,00	2.499.999,99	98.460,37	4,89	46	0,84
2.500.000,00	2.999.999,99	38.076,14	1,89	14	0,25
3.000.000,00	3.499.999,99	63.003,55	3,12	20	0,36
3.500.000,00	3.999.999,99	52.288,97	2,59	14	0,25
4.000.000,00	4.499.999,99	50.587,11	2,51	12	0,22
4.500.000,00	4.999.999,99	23.427,14	1,16	5	0,09
5.000.000,00	5.499.999,99	35.074,06	1,74	7	0,12
5.500.000,00	5.999.999,99	27.890,40	1,38	5	0,09
6.000.000,00	6.499.999,99	24.512,41	1,21	4	0,07
6.500.000,00	6.999.999,99	13.040,39	0,64	2	0,03
7.000.000,00	7.499.999,99	28.775,35	1,42	4	0,07
7.500.000,00	7.999.999,99	15.665,23	0,77	2	0,03
8.000.000,00	8.499.999,99	8.000,00	0,39	1	0,01
8.500.000,00	8.999.999,99	8.518,54	0,42	1	0,01
9.000.000,00	9.499.999,99	36.486,09	1,81	4	0,07
9.500.000,00	9.999.999,99	19.098,00	0,94	2	0,03
10.000.000,00	10.499.999,99	20.000,00	0,99	2	0,03
10.500.000,00	10.999.999,99	21.715,00	1,07	2	0,03
11.000.000,00	11.499.999,99	0	0,00	-	0,00
11.500.000,00	11.999.999,99	0	0,00	-	0,00
12.000.000,00	12.499.999,99	48.517,06	2,41	4	0,07
12.500.000,00	12.999.999,99	0	0,00	-	0,00
13.000.000,00	13.499.999,99	26.036,57	1,29	2	0,03
13.500.000,00	13.999.999,99	27.548,52	1,36	2	0,03
14.000.000,00	14.499.999,99	42.725,00	2,12	3	0,05
14.500.000,00	14.999.999,99	14.500,00	0,72	1	0,01
15.000.000,00	15.499.999,99	30.392,00	1,50	2	0,03
15.500.000,00	15.999.999,99	0	0,00	-	0,00
16.000.000,00	16.499.999,99	0	0,00	-	0,00
16.500.000,00	16.999.999,99	0	0,00	-	0,00
17.000.000,00	17.499.999,99	17.250,00	0,85	1	0,01
17.500.000,00	17.999.999,99	0	0,00	-	0,00
18.000.000,00	18.499.999,99	0	0,00	-	0,00
18.500.000,00	18.999.999,99	0	0,00	-	0,00
19.000.000,00	19.499.999,99	19.100,00	0,94	1	0,01
19.500.000,00	19.999.999,99	0	0,00	-	0,00
20.000.000,00	20.499.999,99	20.000,00	0,99	1	0,01
20.500.000,00	20.999.999,99	61.983,33	3,07	3	0,05
21.000.000,00	21.499.999,99	0	0,00	-	0,00
21.500.000,00	21.999.999,99	0	0,00	-	0,00
22.000.000,00	22.499.999,99	0	0,00	-	0,00
22.500.000,00	22.999.999,99	0	0,00	-	0,00
23.000.000,00	23.499.999,99	23.256,70	1,15	1	0,01
23.500.000,00	23.999.999,99	0	0,00	-	0,00
24.000.000,00	24.499.999,99	0	0,00	-	0,00
24.500.000,00	24.999.999,99	0	0,00	-	0,00

25.000.000,00	92.000.000,00	244.376,59	12,14	6	0,11
Totales		1.996.464.719,70 €	100%	5.413	100%

Principal pendiente máximo: 92.000.000.000 Euros

Principal pendiente medio: 368.827,77 Euros

Principal pendiente mínimo: 404,97 Euros

d) Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos.

El siguiente cuadro recoge la relación estadística de los Préstamos.

IMPORTES INICIALES DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo		Principal pendiente		Préstamos	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
1.800,00	499.999,99	428.413,13	17,91	4.702	86,84
500.000,00	99.999,99	188.664,70	7,89	289	5,33
1.000.000,00	1.499.999,99	165.770,27	6,93	147	2,71
1.500.000,00	1.999.999,99	101.736,86	4,25	63	1,16
2.000.000,00	2.499.999,99	118.270,19	4,94	56	1,03
2.500.000,00	2.999.999,99	42.644,22	1,78	16	0,29
3.000.000,00	3.499.999,99	90.346,21	3,77	29	0,53
3.500.000,00	3.999.999,99	44.482,57	1,86	12	0,22
4.000.000,00	4.499.999,99	44.450,01	1,85	11	0,2
4.500.000,00	4.999.999,99	50.642,45	2,11	11	0,2
5.000.000,00	5.499.999,99	50.069,00	2,09	10	0,18
5.500.000,00	5.999.999,99	11.185,84	0,46	2	0,03
6.000.000,00	6.499.999,99	54.722,41	2,28	9	0,16
6.500.000,00	6.999.999,99	19.656,64	0,82	3	0,05
7.000.000,00	7.499.999,99	21.295,55	0,89	3	0,05
7.500.000,00	7.999.999,99	46.421,56	1,94	6	0,11
8.000.000,00	8.499.999,99	8.000,00	0,33	1	0,01
8.500.000,00	8.999.999,99	17.103,37	0,71	2	0,03
9.000.000,00	9.499.999,99	36.100,00	1,5	4	0,07
9.500.000,00	9.999.999,99	19.098,00	0,79	2	0,03
10.000.000,00	10.499.999,99	20.000,00	0,83	2	0,03
10.500.000,00	10.999.999,99	32.451,88	1,35	3	0,05
11.000.000,00	11.499.999,99	-	0	0	0
11.500.000,00	11.999.999,99	-	0	0	0
12.000.000,00	12.499.999,99	24.000,00	1	2	0,03
12.500.000,00	12.999.999,99	-	0	0	0
13.000.000,00	13.499.999,99	26.036,57	1,08	2	0,03
13.500.000,00	13.999.999,99	27.727,99	1,15	2	0,03
14.000.000,00	14.499.999,99	42.725,00	1,78	3	0,05
14.500.000,00	14.999.999,99	29.388,48	1,22	2	0,03
15.000.000,00	15.499.999,99	30.000,00	1,25	2	0,03
15.500.000,00	15.999.999,99	-	0	0	0
16.000.000,00	16.499.999,99	-	0	0	0
16.500.000,00	16.999.999,99	-	0	0	0
17.000.000,00	17.499.999,99	17.250,00	0,72	1	0,01
17.500.000,00	17.999.999,99	-	0	0	0
18.000.000,00	18.499.999,99	18.000,00	0,75	1	0,01
18.500.000,00	18.999.999,99	-	0	0	0
19.000.000,00	19.499.999,99	57.580,00	2,4	3	0,05
19.500.000,00	19.999.999,99	-	0	0	0
20.000.000,00	20.499.999,99	40.000,00	1,67	2	0,03
20.500.000,00	20.999.999,99	41.150,00	1,72	2	0,03
21.000.000,00	21.499.999,99	-	0	0	0
21.500.000,00	21.999.999,99	-	0	0	0
22.000.000,00	22.499.999,99	-	0	0	0
22.500.000,00	22.999.999,99	-	0	0	0
23.000.000,00	23.499.999,99	23.256,70	0,97	1	0,01
23.500.000,00	23.999.999,99	-	0	0	0
24.000.000,00	24.499.999,99	-	0	0	0

24.500.000,00	24.999.999,99	-	0	0	0
25.000.000,00	200.000.000,00	402.376,59	16,82	8	0,14
Totales		2.391.016.280,01	100%	5.413	100%
Principal inicial máximo:			200.000.000	Euros	
Principal inicial medio:			438.161,14	Euros	
Principal inicial mínimo:			1.800	Euros	

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

El once coma sesenta y cuatro por ciento (11,64%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar son Préstamos con un tipo de interés fijo medio del cinco coma veintiocho por ciento (5,28%). El ochenta y ocho coma treinta y seis por ciento (88,36%) del Saldo Vivo de la Cartera Preliminar son Préstamos con un tipo de interés variable medio del cuatro coma treinta y uno por ciento (4,31%).

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

ÍNDICES DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Índice	Principal pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Euribor a 1 año	1.130.708,18	56,64%	2.140	39,53%
Euribor a 3 meses	361.514,86	18,11%	130	2,40%
Euribor a 6 meses	109.049,92	5,46%	82	1,51%
Convenios ICO (*)	103.528,69	5,19%	644	11,90%
Otros	59.193,34	2,96%	355	6,56%
Fijo	232.469,73	11,64%	2.062	38,09%
Totales	1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

(*) Bajo el epígrafe "Convenios ICO" se agrupan los préstamos concedidos bajo distintos convenios ICO y que como índice de referencia están basados en Euribor a 6 meses.

El margen medio de los Préstamos es el uno coma veintinueve por ciento (1,29%).

Los Préstamos no tienen límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.

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

TIPOS DE INTERES ACTUALES DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo		Principal pendiente		Préstamos	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
0,5	1,99	21.158,82	1,05	150	2,77%
2	2,49	162.234,88	8,87	263	4,86%
2,5	2,99	309.365,83	15,36	188	3,47%
3	3,49	183.946,76	9,13	229	4,23%
3,5	3,99	263.784,78	13,1	324	5,99%
4	4,49	184.716,11	9,17	355	6,56%
4,5	4,99	139.241,66	6,91	295	5,45%
5	5,49	169.381,96	8,41	448	8,28%
5,5	5,99	142.948,16	7,1	328	6,06%
6	6,49	163.634,17	8,12	313	5,78%
6,5	6,99	118.091,99	5,86	288	5,32%
7	7,49	48.298,93	2,39	195	3,60%
7,5	7,99	27.533,15	1,36	297	5,49%
8	8,49	6.039,74	0,3	143	2,64%

8,5	8,99	13.863,37	0,68	252	4,66%
9	17	42.224,34	2,09	1345	24,85%
Totales		1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

Tipo interés máximo: 17%
Tipo interés medio ponderado: 4,43%
Tipo de interés mínimo: 1,33%

f) Fechas de formalización de los Préstamos.

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo		Principal pendiente		Préstamos	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
02/04/1998	31/12/2004	150.286,81	7,46	162	2,99
01/01/2005	31/03/2005	4.967,15	0,24	10	0,18
01/04/2005	30/06/2005	5.323,28	0,26	11	0,20
01/07/2005	30/09/2005	4.848,04	0,24	11	0,20
01/10/2005	31/12/2005	11.644,09	0,57	32	0,59
01/01/2006	31/03/2006	13.062,05	0,64	73	1,34
01/04/2006	30/06/2006	7.363,72	0,36	11	0,20
01/07/2006	30/09/2006	19.933,35	0,99	10	0,18
01/10/2006	31/12/2006	22.485,24	1,11	18	0,33
01/01/2007	31/03/2007	9.004,23	0,44	16	0,29
01/04/2007	30/06/2007	49.599,41	2,46	18	0,33
01/07/2007	30/09/2007	64.495,20	4,02	42	0,79
01/10/2007	31/12/2007	112.278,40	5,57	138	2,54
01/01/2008	31/03/2008	118.473,11	5,88	164	3,02
01/04/2008	30/06/2008	140.990,35	7,00	203	3,74
01/07/2008	30/09/2008	273.892,57	13,60	1.000	18,47
01/10/2008	31/12/2008	795.192,31	39,50	2.682	49,53
01/01/2009	31/01/2009	192.625,41	9,56	812	14,99
Totales		1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

Fecha de formalización máxima: 31/01/2009 Antigüedad máxima: 11,04 años
Fecha de formalización media: 24/02/2008 Antigüedad media: 1,25 años
Fecha de formalización mínima: 2/04/1998 Antigüedad mínima: 0,20 años

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS POR AÑOS				
Año de formalización	Principal pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Anterior a 2005	150.286,81	7,46	162	2,99
2005	26.782,56	1,31	64	1,17
2006	62.844,36	3,10	112	2,05
2007	235.377,24	12,49	214	3,95
2008	1.328.548,34	65,98	4.049	74,76
2009	192.625,41	9,56	812	14,99
Totales	1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

g) Fecha de vencimiento final.

La amortización de los Préstamos se produce durante toda la vida restante hasta la amortización total, período durante el cual los Deudores deben satisfacer las cuotas comprensivas de reembolso del capital y de intereses.

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

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo		Principal pendiente	Préstamos		
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
05/06/2009	31/12/2009	152.882,66	7,59	394	7,27
01/01/2010	31/12/2010	279.981,37	13,90	510	9,42
01/01/2011	31/12/2011	356.473,22	17,70	1.102	20,35
01/01/2012	30/12/2012	187.119,42	9,29	520	9,6
01/01/2013	31/12/2013	269.499,36	13,38	1.544	28,51
01/01/2014	31/12/2014	138.968,54	6,90	538	9,93
01/01/2015	31/12/2015	253.388,44	12,58	302	5,57
01/01/2016	30/12/2016	56.791,79	2,82	90	1,66
01/01/2017	31/12/2017	21.081,58	1,04	27	0,49
01/01/2018	31/12/2018	78.298,77	3,88	103	1,9
01/01/2019	31/12/2019	21.839,79	1,08	38	0,7
01/01/2020	30/12/2020	36.131,08	1,79	44	0,81
01/01/2021	31/12/2021	9.882,56	0,49	13	0,24
01/01/2022	31/12/2022	15.091,86	0,74	11	0,2
01/01/2023	31/12/2023	41.645,06	2,06	74	1,36
01/01/2024	30/12/2024	25.889,99	1,28	21	0,38
01/01/2025	31/12/2025	4.231,58	0,21	2	0,03
01/01/2026	31/12/2026	5.309,25	0,26	10	0,18
01/01/2027	31/12/2027	1.487,10	0,07	4	0,07
01/01/2028	30/12/2028	8.996,97	0,44	24	0,44
01/01/2029	31/12/2029	3.024,69	0,15	6	0,11
01/01/2030	31/12/2030	10.120,22	0,50	3	0,05
01/01/2031	31/12/2031	1.835,08	0,09	4	0,07
01/01/2032	30/12/2032	3.065,01	0,15	3	0,05
01/01/2033	31/12/2033	1.688,13	0,08	4	0,07
01/01/2034	31/12/2034	186,71	0,00	2	0,03
01/01/2035	31/12/2035	15.739,44	0,78	8	0,14
01/01/2036	30/12/2036	10.392,61	0,51	5	0,09
01/01/2037	31/12/2037	139,93	0,00	1	0,01
01/01/2038	31/12/2038	1.137,76	0,05	4	0,07
01/01/2039	31/12/2039	122,41	0,00	1	0,01
01/01/2040	17/12/2048	527,95	0,02	2	0,03
Totales		1.996.464.719,70 €	100%	5.413	100%

Fecha vencimiento máxima:	17/12/2048	Vencimiento máximo:	39,71 años
Fecha vencimiento media:	30/12/2014	Vencimiento medio:	5,70 años
Fecha vencimiento mínima:	2/06/2009	Vencimiento mínimo:	0,14 años

h) Distribución sectorial y finalidad de los Préstamos cedidos por Santander.

Los siguientes cuadros muestran la distribución sectorial de los Préstamos según los sectores a los que pertenecen los Deudores:

CLASIFICACIÓN POR SECTORES DE LOS PRÉSTAMOS				
Descripción Actividad (Código CNAE)	Principal pendiente		Préstamos	
	(en euros)	%	Número	%
AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS SILVICULTURA Y EXPLOTACION FORESTAL	42.233.512,15	2,12%	245	4,52
PESCA Y ACUICULTURA	787.334,17	0,04%	11	0,2
EXTRACCION DE ANTRACITA,HULLA Y LIGNITO	29.992.434,63	1,50%	69	1,27
EXTRACCION DE MINERALES METALICOS	224.950,06	0,01%	2	0,03
OTRAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	95.941,44	0,00%	1	0,01
ACTIVIDADES DE APOYO A LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	5.345.673,05	0,27%	33	0,6
INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION	142.092,44	0,01%	1	0,01
FABRICACION DE BEBIDAS	63.291.714,75	3,17%	156	2,88
INDUSTRIA DEL TABACO	17.882.793,73	0,90%	30	0,55
INDUSTRIA TEXTIL	15.000,00	0,00%	1	0,01
CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR	3.588.951,51	0,18%	43	0,79
INDUSTRIA DEL CUERO Y DEL CALZADO	1.931.002,28	0,10%	25	0,46
INDUSTRIA DE LA MADERA Y DEL CORCHO, EXCEPTO MUEBLES; CESTERI	1.111.438,06	0,06%	19	0,35
INDUSTRIA DEL PAPEL	8.307.218,04	0,42%	59	1,08
ARTES GRAFICAS Y REPRODUCCION DE SOPORTES GRABADOS	6.682.072,50	0,33%	25	0,46
COQUERIAS Y REFINO DE PETROLEO	7.865.796,51	0,39%	49	0,9
INDUSTRIA QUIMICA	80.264,16	0,00%	1	0,01
FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS	6.195.277,50	0,31%	50	0,92
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y PLASTICOS	4.496.050,81	0,23%	6	0,11
FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS	14.442.374,04	0,72%	72	1,32
METALURGIA; FABRICACION DE PRODUCTOS DE HIERRO, ACERO Y FERRO	23.527.317,25	1,18%	81	1,49
FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUI	46.303.284,06	2,32%	53	0,97
FABRICACION DE PRODUCTOS INFORMATICOS, ELECTRONICOS Y OPTICOS	42.582.585,39	2,13%	143	2,64
FABRICACION DE MATERIAL Y EQUIPO ELECTRICO	7.133.516,11	0,36%	21	0,38
FABRICACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.O.P.	13.472.285,28	0,67%	54	0,99
FABRICACION DE VEHICULOS DE MOTOR, REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUE	23.162.928,99	1,16%	73	1,34
FABRICACION DE OTRO MATERIAL DE TRANSPORTE	6.660.933,73	0,33%	18	0,33
FABRICACION DE MUEBLES	642.911,99	0,03%	5	0,09
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	8.943.974,55	0,45%	61	1,12
REPARACION E INSTALACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	5.665.953,83	0,28%	52	0,96
SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA. GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICION	346.498,91	0,02%	7	0,12
CAPTACION, DEPURACION Y DISTRIBUCION DE AGUA	20.948.221,06	1,05%	37	0,68
RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	4.668.973,07	0,23%	9	0,16
RECOGIDA, TRATAMIENTO Y ELIMINACION DE RESIDUOS; VALORIZACION	305.888,51	0,02%	2	0,03
ACTIVIDADES DE DESCONTAMINACION Y OTROS SERVICIOS DE GESTION	2.973.721,94	0,15%	14	0,25
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	1.247.835,29	0,06%	5	0,09
INGENIERIA CIVIL	505.997.282,73	25,34%	478	8,82
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION ESPECIALIZADA	14.209.264,96	0,71%	106	1,95
VENTA Y REPARACION DE VEHICULOS DE MOTOR Y MOTOCICLETAS	34.777.621,46	1,74%	317	5,85
COMERCIO AL POR MAYOR E INTERMEDIARIOS DEL COMERCIO, EXCEPTO	17.168.541,65	0,86%	152	2,8
COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO DE VEHICULOS DE MOTOR Y MOTOCI	89.515.100,03	4,48%	586	10,82
TRANSPORTE TERRESTRE Y POR TUBERIA	64.222.002,46	3,22%	555	10,25
TRANSPORTE MARITIMO Y POR VIAS NAVEGABLES INTERIORES	22.360.964,07	1,12%	151	2,78
TRANSPORTE AEREO	9.527.803,93	0,48%	5	0,09
ALMACENAMIENTO Y ACTIVIDADES ANEXAS AL TRANSPORTE	1.195.915,99	0,06%	2	0,03
ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREOS	25.959.521,99	1,30%	47	0,88
SERVICIOS DE ALOJAMIENTO	54.021,74	0,00%	3	0,05
SERVICIOS DE COMIDAS Y BEBIDAS	128.439.393,92	6,43%	80	1,47
EDICION	16.294.836,60	0,82%	260	4,8
ACTIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, DE VIDEO Y DE PROGRAMAS DE TELE	1.962.718,96	0,10%	18	0,33
ACTIVIDADES DE PROGRAMACION Y EMISION DE RADIO Y TELEVISION	9.381.790,88	0,47%	19	0,35
TELECOMUNICACIONES	72.898,48	0,00%	1	0,01
PROGRAMACION, CONSULTORIA Y OTRAS ACTIVIDADES RELACIONADAS CO	998.085,25	0,05%	9	0,16
SERVICIOS DE INFORMACION	27.028.875,89	1,35%	48	0,88
SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES	23.877,10	0,00%	1	0,01
ACTIVIDADES AUXILIARES A LOS SERVICIOS FINANCIEROS Y A LOS SE	148.203.776,65	7,42%	34	0,62
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	895.471,42	0,04%	13	0,24
ACTIVIDADES JURIDICAS Y DE CONTABILIDAD	325.572.289,43	16,31%	334	6,16
ACTIVIDADES DE LAS SEDES CENTRALES; ACTIVIDADES DE CONSULTORI	3.794.943,54	0,19%	45	0,83
SERVICIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA; ENSAYOS Y AN	3.771.732,16	0,19%	38	0,7
INVESTIGACION Y DESARROLLO	8.763.082,96	0,44%	36	0,66
PUBLICIDAD Y ESTUDIOS DE MERCADO	965.249,85	0,05%	2	0,03
OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTIFICAS Y TECNICAS	2.163.446,26	0,11%	30	0,55
ACTIVIDADES VETERINARIAS	30.947.011,86	1,55%	97	1,79
ACTIVIDADES DE ALQUILER	128.515,56	0,01%	4	0,07
ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EMPLEO	9.275.967,61	0,46%	22	0,4
ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES, OPERADORES TURISTICOS, SER	266.483,56	0,01%	2	0,03
ACTIVIDADES DE SEGURIDAD E INVESTIGACION	447.363,27	0,02%	18	0,33
SERVICIOS A EDIFICIOS Y ACTIVIDADES DE JARDINERIA	816.423,83	0,04%	10	0,18
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS Y OTRAS ACTIVIDADES AUXILIARES A	2.449.775,22	0,12%	13	0,24
ADMINISTRACION PUBLICA Y DEFENSA; SEGURIDAD SOCIAL OBLIGATORI	557.731,53	0,03%	8	0,14
EDUCACION	17.061,30	0,00%	1	0,01
ACTIVIDADES SANITARIAS	2.525.268,55	0,13%	31	0,57
ASISTENCIA EN ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALES	23.159.835,82	1,16%	92	1,69
ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES SIN ALOJAMIENTO	6.808.677,41	0,34%	15	0,27
ACTIVIDADES DE CREACION, ARTISTICAS Y ESPECTACULOS	431.421,74	0,02%	7	0,12
ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS, ARCHIVOS, MUSEOS Y OTRAS ACTIVIDA	984.219,76	0,05%	12	0,22
ACTIVIDADES DE JUEGOS DE AZAR Y APUESTAS	92.205,67	0,00%	2	0,03
ACTIVIDADES DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y DE ENTRETENIMIENTO	8.391.617,26	0,42%	25	0,46
ACTIVIDADES ASOCIATIVAS	2.633.803,29	0,13%	29	0,53
REPARACION DE ORDENADORES, EFECTOS PERSONALES Y ARTICULOS DE	17.771.547,08	0,89%	48	0,88
OTROS SERVICIOS PERSONALES	538.847,51	0,03%	24	0,44
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES DE PERSONAL DOMES	1.586.474,29	0,08%	49	0,9
	15.235,43	0,00%	1	0,01
TOTALES	1.996.464.719,70	100	5.413	100

De la Cartera Preliminar para su cesión al Fondo en su Fecha de Constitución, un Saldo Vivo de trescientos veinticinco millones quinientos setenta y dos mil doscientos ochenta y nueve euros con cuarenta y tres céntimos de euro (325.572.289,43 €) (16,31% del total), corresponden a Deudores cuya actividad (CNAE) se enmarca dentro de las actividades inmobiliarias y un Saldo Vivo de quinientos cinco millones novecientos noventa y siete mil doscientos ochenta y dos euros con setenta y tres céntimos de euro (505.997.282,73 €) (25,34% del total) corresponden a Deudores cuya actividad (CNAE) se enmarca dentro de las actividades de construcción.

Los Préstamos concedidos a Deudores cuya actividad se enmarca dentro de la Construcción o de Actividades inmobiliarias incluye a modo de ejemplo: adquisición de fincas urbanas y terrenos para su posterior construcción, cuya finalidad es la venta o alquiler, y compra de locales relacionados con su actividad, reforma de vivienda y de locales, construcción de inmuebles, construcción de locales, centros comerciales y naves para alquiler y terminación de obras. En ningún caso incluye préstamos a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles o industriales destinados a la venta.

El cuadro siguiente muestra, a 20 de mayo de 2009, la distribución de los Préstamos por su finalidad:

CLASIFICACIÓN POR FINALIDAD DE LOS PRESTAMOS				
Descripción de la finalidad	Principal Pendiente		Préstamos	
	(miles de euros, salvo el total en euros)	%	Número	%
Construcción Inmuebles	83.013,28	4,16%	53	0,98%
Adquisición de fincas urbanas	33.545,93	1,68%	38	0,70%
Adquisición de terrenos y solares	168.539,83	8,44%	45	0,83%
Adquisición de naves industriales	10.293,97	0,52%	10	0,18%
Adquisición de viviendas	19.155,83	0,96%	64	1,18%
Adquisición de inmuebles para su explotación económica	27.604,81	1,38%	55	1,02%
Financiación de su patrimonio y actividades empresariales	1.654.311,07	82,86%	5.148	95,10%
Total	1.996.464.719,70€	100,00%	5.413	100,00%

Un diez coma doce por ciento (10,12%) del principal pendiente de la Cartera Preliminar son Préstamos concedidos para la compra de suelo (fincas urbanas y terrenos y solares) para su posterior construcción y venta.

i) Indicación de la distribución geográfica.

El cuadro siguiente muestra, a 20 de mayo de 2009, la distribución geográfica de los Préstamos en virtud del domicilio social del Deudor, en España (clasificada por Comunidades Autónomas) o, en su caso, fuera de España (no residentes).

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA				
Residencia en España por Comunidad Autónoma/No residente	Principal Pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Andalucía	227.808.823,60	11,41%	808	14,93%
Aragón	80.252.130,00	4,02%	235	4,34%
Asturias	24.932.631,58	1,25%	95	1,76%
Baleares	126.916.489,30	6,36%	103	1,90%
Canarias	112.113.881,14	5,62%	408	7,54%
Cantabria	50.506.050,05	2,53%	149	2,75%
Castilla-La Mancha	43.493.731,53	2,18%	206	3,81%
Castilla-León	101.733.682,09	5,10%	259	4,78%
Cataluña	178.736.517,66	8,95%	885	16,35%
Extremadura	39.337.846,18	1,97%	103	1,90%
Galicia	40.320.711,20	2,02%	232	4,29%
La Rioja	25.535.837,41	1,28%	37	0,68%
Madrid	538.019.236,45	26,95%	736	13,60%
Murcia	42.819.483,57	2,14%	212	3,92%
Navarra	19.292.933,70	0,97%	52	0,96%
País Vasco	111.700.349,18	5,59%	240	4,43%
Valencia	159.566.396,26	7,99%	584	10,79%
Ceuta y Melilla	539.135,04	0,03%	5	0,09%
No residente	72.838.853,76	3,65%	64	1,18%
Totales	1.996.464.719,70€	100%	5.413	100%

j) Morosidad de la cartera de Préstamos cedidos por Santander.

Por lo que respecta a los Préstamos que serán cedidos al Fondo, Santander garantiza que ninguno de ellos presentará pagos pendientes en la Fecha de Constitución del Fondo superiores a 30 días.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos	
(días)	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
Al corriente de pago	1.824.584,64	91,39%	4.370	80,73%
1 9	31.395,09	1,57%	254	4,69%
10 19	18.682,60	0,94%	146	2,70%
20 29	24.087,40	1,21%	148	2,73%
30 39	12.886,10	0,65%	100	1,85%
40 49	8.882,00	0,44%	73	1,35%
50 59	36.628,90	1,83%	109	2,01%
60 69	13.288,90	0,67%	94	1,74%
70 79	6.946,50	0,35%	48	0,89%
80 90	19.082,10	0,96%	71	1,31%
Totales:	1.996.464.719,70€	100%	5.413	100%

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS POR TRIMESTRE				
Intervalo	Principal pendiente		Préstamos	
(días)	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
Al corriente de pago	1.824.584,64	91,39%	4.370	80,73%
1 29	74.165,09	3,71%	548	10,12%
30 59	58.397,00	2,93%	282	5,21%
60 89	39.317,50	1,97%	213	3,93%
Totales:	1.996.464.719,70 €	100%	5.413	100%

k) Periodicidad en el pago de las cuotas.

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Descripción	Principal pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
Mensual	705.685,21	35,35%	4.176	77,15%
Trimestral	1.004.908,63	50,33%	858	15,85%
Semestral	187.765,93	9,40%	210	3,88%
Anual	98.104,93	4,91%	169	3,12%
Totales:	1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

l) Carencia

Los siguientes cuadros muestran los Préstamos en los que exista un plazo de carencia en cuanto al reembolso de principal, periodo durante el cual los Préstamos sólo pagarán intereses con la periodicidad establecida, incluidos los Préstamos con amortización a vencimiento.

CARENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Carencia	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Número	%
Con carencia	504.068.303,70	25,25%	451	8,33%
Sin carencia	1.114.740.322,51	55,84%	4.733	87,44%
Amortización a vencimiento	377.656.093,49	18,92%	229	4,23%
Totales	1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

El siguiente cuadro muestra el principal pendiente de los Préstamos cuyo plazo de carencia finaliza en 2009, 2010, 2011 ó 2012.

FECHAS DE CARENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Año	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Número	%
2009	167.277.709,14	33,19%	244	54,10%
2010	266.003.261,76	52,77%	176	39,02%
2011	68.711.622,98	13,63%	30	6,65%
2012	2.075.709,82	0,41%	1	0,22%
Totales	504.068.303,70	100%	451	100%

El siguiente cuadro muestra los años de vencimiento de los Préstamos con amortización a vencimiento.

AÑOS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS CON AMORTIZACIÓN A VENCIMIENTO				
Año	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Número	%
2009	58.652.731,29	15,53%	86	37,55%
2010	118.143.256,64	31,28%	44	19,21%
2011	30.991.979,46	8,21%	42	18,34%
2012	91.757.965,97	24,30%	15	6,55%
2013	49.007.214,50	12,98%	23	10,04%
2014	4.478.167,63	1,19%	2	0,87%
2015	8.908.118,62	2,36%	5	2,18%
2016	247.133,09	0,07%	2	0,87%
2018	4.299.809,64	1,14%	5	2,18%
2019	292.223,69	0,08%	1	0,44%
2020	706.249,70	0,19%	1	0,44%
2024	1.747.150,41	0,46%	1	0,44%
2030	8.424.092,85	2,23%	2	0,87%
Totales	377.656.093,49	100%	229	100%

El siguiente cuadro muestra la clasificación por mayores Deudores de los Préstamos con amortización a vencimiento:

CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES DE LOS PRÉSTAMOS CON AMORTIZACIÓN A VENCIMIENTO					
Deudores	Principal pendiente		Tipo de Préstamo	Actividad	Año de vencimiento
	(euros)	%			
1	55.125.000,00	14,60%	PERSONAL	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	2012
2	38.700.000,00	10,25%	PERSONAL	ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	2013
3	25.000.000,00	6,62%	PERSONAL	FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS, EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUI	2010
4	15.806.960,00	4,19%	PERSONAL	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	2010
5	14.450.000,00	3,83%	HIPOTECARIO	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	2010
6	13.887.990,00	3,68%	HIPOTECARIO	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	2010
7	10.800.000,00	2,86%	PERSONAL	SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES	2012
8	10.000.000,00	2,65%	PERSONAL	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	2012
9	9.570.000,00	2,53%	PERSONAL	CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	2009
10	9.000.000,00	2,38%	PERSONAL	SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES	2012
Resto	175.316.143,49	46,42%			
Totales	377.656.093,49	100%			

m) Plazo original de la cartera de Préstamos cedidos por Santander

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según el plazo de concesión original.

PLAZO DE CONCESIÓN ORIGINAL DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo (en años)		Principal pendiente		Préstamos	
		(en miles de euros, salvo el total, en euros	%	Número	%
0	1	126.363,02	6,27	398	7,35
1	2	246.331,17	12,23	418	7,72
2	3	383.330,70	19,04	1.080	19,94
3	4	74.083,50	3,68	389	7,18
4	5	291.682,11	15,31	1.731	31,97
5	6	132.535,13	6,58	471	8,69
6	7	238.763,58	11,86	255	4,71
7	8	121.774,65	6,04	188	3,47
8	9	17.159,49	0,85	10	0,18
9	10	78.748,96	3,91	144	2,65
10	40	285.692,85	14,19	330	6,09
Totales		1.996.464.719,70	100%	5.413	100%

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

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

Los Activos se clasifican, en virtud de la garantía, en Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios (es decir, sin garantía específica que incluye la garantía de los bienes del deudor, presentes y futuros), garantizados con garantía personal (avales) y, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria (por ejemplo, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en fondos de inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos, etc.).

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

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

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

Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento anterior al 17 de diciembre de 2048.

Los Préstamos tienen un vencimiento medio de cinco coma setenta (5,70) años.

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Préstamos que Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (1.850.000.000€).

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

El ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente de amortización a 20 de mayo de 2009 y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los Préstamos Hipotecarios seleccionados, se encontraba comprendido entre el 118,99% y el 0,1%, siendo el valor de tasación medio el 76,06%.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos:

RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN					
Intervalo		Saldo Vivo		Préstamos	
		(miles de euros, salvo el total, en euros)	%	Número	%
%					
0,01	9,99	4.701,14	0,91	33	6,60
10,00	19,99	11.370,68	2,21	28	5,60
20,00	29,99	3.687,55	0,71	14	2,80
30,00	39,99	6.368,92	1,23	12	2,40
40,00	49,99	22.280,27	4,33	12	2,40
50,00	59,99	1.840,68	0,35	6	1,20
60,00	69,99	23.636,15	4,59	37	7,40
70,00	79,99	250.763,90	48,79	219	43,80
80,00	89,99	105.583,79	20,54	74	14,80
90,00	99,99	52.010,34	10,12	35	7,00
100,00	109,99	23.190,40	4,51	19	3,80
110,00	118,99	8.499,52	1,65	11	2,20
Totales		513.933.392,18	100%	500	100%

Ratio máximo: 118,99
 Ratio mínimo: 0,01
 Ratio medio: 76,06

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios con un ratio Saldo Vivo/Valor de Tasación superior al ochenta por ciento (80%) atendiendo a su fecha de formalización:

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS CON LTV > 80%				
Año de formalización	Principal pendiente		Préstamos	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Número	%
Anterior a 2005	29.432.943,05	15,55%	17	12,23%
2005	3.940.026,74	2,08%	4	2,88%
2006	3.640.905,45	1,92%	5	3,60%
2007	6.056.109,89	3,20%	8	5,76%
2008	111.883.614,57	59,11%	80	57,55%
2009	34.330.475,37	18,14%	25	17,99%
Totales	189.284.075,07	100%	139	100%

No hay sobrecolateralización en el Fondo, ya que el principal de los Préstamos que Santander cederá al Fondo en su constitución será igual o ligeramente superior a MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (1.850.000.000€).

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

2.2.7.1 Política de concesión de préstamos.

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

a) INTRODUCCIÓN: MODELO DE RIESGOS EN SANTANDER.

El modelo de Riesgos se basa en los siguientes principios:

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

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

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

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

b) CRITERIOS DE CARTERIZACIÓN.

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

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

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

b.3 Los criterios para carterizar estos clientes son:

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

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

c.1. Fases del riesgo.

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

1. La admisión: Corresponde a la fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analizan todos los factores de riesgos en que puede incurrir Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a instancia superior de decisión para la sanción correspondiente de ese riesgo.
2. El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la Unidad de Recuperaciones. Durante esta fase la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Santander.
3. El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la Unidad de Recuperaciones cuya finalidad, como su propio nombre indica, es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho. Todo ello se describe más adelante en el apartado 2.2.7.2 sobre Procedimiento de recuperaciones y reclamaciones.

c.2. Admisión.

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

1. Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Una o dos veces al año el analista debe visitar al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades,

obtención de información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda, planes de inversión futuros, etc.

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

En relación a los préstamos hipotecarios se solicita la siguiente documentación:

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

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

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

- Endeudamiento de la propia firma: no se admite con respecto al importe del crédito aprobado, un adeudo superior al 60% de los fondos propios, así como asignar un capital superior al doble de los resultados de la explotación.
 - Endeudamiento con respecto al CIRBE: con carácter general no tiene que ser superior al 25% de la deuda que presenta la empresa en la CIRBE.
2. Rating: Permite, a través de la valoración de seis (6) áreas, Las áreas son: 1) Producto, Demanda, Mercado, 2) Accionistas, Gerencia 3) Acceso al Crédito (valoración del acceso al crédito de la empresa en otras entidades financieras) 4) Rentabilidad, Beneficios 5) Generación de Recursos 6) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un

lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.

- Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9, su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental, o de forma anticipada si Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.
- Rating de operación: Determina la pérdida que probablemente se producirá en una operación vigente o a conceder a un cliente con un rating determinado. En consecuencia, este rating depende de: el rating del cliente, el plazo de la operación, las garantías que concurren y el tipo/modalidad del producto/riesgo.
- Rating del riesgo: Nos indica la pérdida esperada del total del riesgo de un cliente. Existen también otros sistemas de rating específicos para los promotores inmobiliarios e instituciones públicas.

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

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

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

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

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

La Comisión Ejecutiva de Riesgos de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Santander, se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne

una vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros serán colegiadas.

c.3. Seguimiento.

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

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

Las alertas de la FEVE son las siguientes:

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

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

- Situación FEVE: EXTINGUIR: Extinguir todo tipo de riesgo.
- Situación FEVE: AFIANZAR: Afianzar con garantías reales, personales, reforzar por otros medios.
- Situación FEVE: REDUCIR: Reducir riesgo de corto o largo plazo.
- Situación FEVE: SEGUIR: No incrementar riesgos, o atender con normalidad.

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

- 2 veces al año, en todos los casos.
- 4 veces al año, si el cliente está en FEVE (vigilancia especial).
- Cuando surge una señal de alerta.
- Cuando se aporta nueva información (por ejemplo, nuevas cuentas anuales).
- Cuando se revisa el riesgo con un cliente/grupo o se estudia una operación nueva.

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

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

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

d.1. Introducción.

Dentro de este último apartado se encuentran las Empresas con riesgos inferiores a QUINIENTOS MIL EUROS (500.000 €), incluyendo Microempresas:

d.2. Solicitud de operación.

La oficina/gestor tramita la operación por la aplicación “Propuesta Integral” de PARTENÓN, identificando el sistema su envío a la U.D.O. cuando exceda de las facultades delegadas en el director de la oficina, independientemente del importe y siempre que la firma no esté carterizada.

Ante la solicitud de una operación para un cliente no incluido en alguna cartera de analista pero que por los volúmenes de facturación y/o niveles de riesgo en Santander sea susceptible de ser carterizado, la oficina/gestor del cliente, antes de cursar la propuesta en la aplicación PARTENÓN, se pone en contacto con el analista de empresas, generalmente vía telefónica, para determinar la conveniencia o no de incluirlo en la cartera y su tratamiento como

cliente “caracterizado”, en cuyo caso deberá ser utilizado el “Procedimiento tratamiento de propuestas de riesgos caracterizados”.

d.3. Captura y resolución de la operación por el analista.

Una vez realizado el análisis y a través del apartado “informe del analista”, éste deja constancia de la valoración que le merece la operación, para posteriormente en “condiciones de resolución” proceder a sancionar la propuesta, con el límite de facultades delegadas por la Comisión Territorial de Riesgos, hasta ciertos importes y plazos, y en función del tipo de operación. El analista obtiene otros datos necesarios para la resolución de la propuesta, a través de distintas aplicaciones corporativas:

1. Modelo de riesgos:

- Posiciones en el grupo (saldos actuales, medios y aplicaciones)
- Riesgos declarados en la Central de Información de Riesgos del Banco de España (C.I.R.B.E.)
- Rentabilidad
- Datos del grupo económico (en su caso)

2. Expediente de riesgos:

- Propuestas de riesgos en vigor y/o cancelados.

3. Informes negativos:

- RAI, ASNEF, etc. Si consta en la pantalla de intervinientes.

4. Riesgos técnicos: Son riesgos de formalización, es decir aquellos que manifiestan una discordancia entre los datos contenidos en el soporte tecnológico y la documentación contractual existente que instrumenta las operaciones.

5. Petición de informes comerciales (D&B, Informa) si procede, tanto de la titular como avalistas y empresas relacionadas en su caso. Los estados financieros de las empresas son descargados automáticamente a través de una aplicación gestionada por el proveedor INFORMA, en virtud de la misma queda automatizada la captura de los datos de los estados financieros de las cuentas anuales de los clientes, depositadas en el Registro Mercantil, otorgando gran rigor y fiabilidad al tratamiento de la información.

d.4 Evaluación de las Solicitudes: Sistema de SCORING: (Empresas no incluidas en carteras de analistas (NO CARTERIZADAS)).

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

- Operaciones no Viabiles: Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien las características de la operación no están permitidas por las Políticas de Admisión de Santander.
- Operaciones viables: Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la operación está dentro de las políticas de Riesgos definidas por Santander.
- Operaciones a Revisar: Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

d.5. Formalización y desembolso del préstamo.

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

2.2.7.2 **Política de reclamaciones y recobros de préstamos de Santander.**

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

- **FASE DE MORA SIMPLE**: Desde el primer día del incumplimiento de la obligación de pago del deudor, hasta los 90 días, fecha a partir de la cual el préstamo entra en morosidad, se realiza una doble gestión por parte de la Sucursal y de los Centros de Recobro que efectúan una gestión extrajudicial y amistosa llevada a cabo por compañías externas especializadas en recobro telefónico, al objeto de regularizar la situación de impago.

- **FASE PRECONTENCIOSA**: Desde los 90 días hasta el día número 100, si la situación no se ha regularizado, entra en el ámbito del Departamento de Recuperaciones, distinguiendo tres canales de actuación diferentes:

- 1) Sociedades Externas de Recuperaciones: Su ámbito es referido a préstamos impagados por cuantía hasta 12.000 Euros. El plazo de gestión recuperatoria es de 45 días.
- 2) Letrados Externos: El ámbito de actuación es relativo a prestamos incumplidos por cuantía comprendida desde 12.000 Euros hasta 60.000 Euros. El plazo de gestión recuperatoria es de 45 días.
- 3) Gestores de recobro (plantilla de Santander): Intervienen en relación a préstamos cuya cuantía es superior a 60.000 Euros.

Realizada una gestión extrajudicial con el cliente tendente al cobro de la totalidad de la deuda o de las cuotas vencidas, el expediente se traspasará a Contencioso al objeto de iniciar las actuaciones judiciales correspondientes, con

excepción de los expedientes de pequeña cuantía hasta 6000 euros, y todos aquellos en que el cliente no esté localizado, los cuales se continuarán gestionando por Sociedades Externas de Recuperaciones, ya que no resulta rentable económicamente, su reclamación judicial

-FASE CONTENCIOSA: En ésta fase Santander reclamará judicialmente al cliente las cantidades debidas.

Los procedimientos judiciales que se seguirán para realizar la reclamación judicial son:

En los PRÉSTAMOS NO HIPOTECARIOS dependerá del tipo de documento en que se haya formalizado el contrato, privado o público (póliza intervenida por fedatario público):

- El primero (documento privado) se instrumenta mediante un procedimiento declarativo: juicio ordinario o juicio verbal. Las reglas para determinar el proceso que se ha de seguir, combinan el criterio de la materia y de la cuantía, al objeto de obtener un título que lleve aparejada ejecución.
- En el segundo caso (documento público) el procedimiento tiene carácter ejecutivo, siendo más ágil y sencillo, en el cual solo caben motivos de oposición tasados, sobre la existencia de la deuda. Este procedimiento solo puede iniciarse cuando el préstamo esté documentado en alguno de los títulos que llevan aparejada ejecución. Una vez presentada la demanda, y tras el requerimiento infructuoso de pago al deudor, y en su caso, a los garantes, se realizará inmediatamente el embargo de los bienes del deudor, o de los garantes, reservándose la posible oposición del deudor en virtud de las causas tasadas que le asisten en un momento posterior del procedimiento, por lo que el interés de la entidad de crédito está garantizado desde un principio.

En los PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS, los procedimientos de ejecución hipotecaria, son los siguientes:

a) Juicio Ejecutivo: es un procedimiento que termina con la venta en pública subasta del bien hipotecado y/u otros en vía de apremio, a través del cual se tiende a la satisfacción rápida y segura del crédito exigible, cuyo objeto sea una cantidad de dinero o en especie que pueda ser computada a metálico.

b) Procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria o venta extrajudicial: se caracteriza porque no se realiza en el orden jurisdiccional, sino en la vía notarial, y es requisito fundamental para acudir al él, haber pactado la posibilidad de utilizar éste procedimiento, en una estipulación separada de la escritura de constitución de hipoteca en la que deberá constar el valor en que se tase la finca, que servirá de tipo para la subasta.

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

- 1) **REGULARIZACION**: Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales.
- 2) **REFINANCIACION**: Consistente en la formalización de una

nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes.

- 3) **DACION EN PAGO:** Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega el inmueble en pago de la deuda.
- 4) **PAGOS EN EFECTIVO:** Se admiten los pagos en efectivo con condonación parcial de la deuda, configurándose como otro instrumento para el caso de escasa solvencia económica.

Complementariamente, en esta fase contenciosa, siempre que no se produzca una solución anticipada como las anteriormente descritas, se procederá a la adjudicación judicial o subasta judicial de los bienes hipotecados o embargados. Realizada la adjudicación se traspasan los inmuebles, en el supuesto de préstamos hipotecarios, al Departamento de Inmuebles del Santander.

Los expedientes en el ámbito contencioso son tramitados en función de su cuantía, con arreglo al siguiente criterio:

- Expedientes cuya cuantía estuviera comprendida hasta la cantidad de 60.000 Euros, permanecerán en la cartera de los Letrados Externos, y serán tramitados por ellos. El control de gestión se imputará al Departamento de Recuperaciones.
- Expedientes cuya cuantía supere la cantidad de 60.000 Euros, están situados en la cartera de de los gestores encargados de la negociación con el cliente, sin perjuicio que el procedimiento sea tramitado por el Letrado Externo.

Finalmente, calificado un expediente como incobrable por el Letrado o Gestor correspondiente, es decir no existiendo posibilidad de recuperación por vía jurisdiccional, se atribuye nuevamente a las Sociedades Externas de Recuperaciones la gestión extrajudicial de la deuda de los clientes.

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

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

(a) En relación con Santander:

- (1) Que Santander es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Santander.
- (2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de Constitución del mismo y los Contratos.
- (3) Que Santander está facultado para participar en el Mercado Hipotecario. Asimismo, Santander está facultado para otorgar todos los Préstamos cuyos Activos se ceden en virtud de la Escritura de Constitución.

- (4) Que ni a la fecha del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado Santander en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra.
- (5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados (2006, 2007 y 2008) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil.

(b) En relación con todos los Activos:

- (1) Que los Activos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes.
- (2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la Escritura de Constitución en relación con los Activos reflejarán exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente.
- (3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido y están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (4) Que Santander ha seguido fielmente la política de concesión de riesgos de Santander vigente en cada momento, en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos.
- (5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por la División de Banca Comercial y Banca Mayorista Global de Santander a personas jurídicas o empresas no financieras, para la financiación de sus actividades económicas o la adquisición de terrenos u otros bienes inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.
- (6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados, (i) en el caso de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria y, (ii) en el caso de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios, con el patrimonio del Deudor (sin garantía específica), con garantía personal (avales) y/o, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria.
- (7) Que los Activos devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.
- (8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 17 de de diciembre de 2048.
- (9) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander.
- (10) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.
- (11) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.

- (12) Que no existe impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.
- (13) Que constituye una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y es exigible de acuerdo con sus propios términos.
- (14) Que al menos para un noventa y nueve coma noventa y tres por ciento (99,93%) de los Activos, el pago de las cuotas de principal e intereses se produce mediante domiciliación bancaria en Santander generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación. El pago de las cuotas de principal e intereses correspondiente al resto de Activos hasta alcanzar el cien por cien (100%) de los Activos se produce mediante domiciliación bancaria en cuentas abiertas en otras entidades de crédito distintas de Santander.
- (15) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (16) Que los Préstamos están totalmente dispuestos.
- (17) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (18) Que en la Fecha de Constitución ninguno de los Préstamos tendrá pagos pendientes por un plazo superior a treinta (30) días.
- (19) Que conforme a sus registros internos, ninguno de los Préstamos corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta; no obstante, sí pueden existir Préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta.
- (20) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún derecho de crédito frente a Santander que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos.
- (21) Que, en la Fecha de Constitución, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos.
- (22) Que conforme a sus registros internos ninguno de los Préstamos corresponde a préstamos de arrendamiento financiero (*leasing*).
- (23) Que las garantías de los Préstamos son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable y que no existe ninguna circunstancia que impida la ejecución de la misma.
- (24) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil.
- (25) Que los Activos se encuentran documentados en escritura pública o en póliza intervenida o no por fedatario público (dependiendo de la intervención del criterio comercial de Santander en cada caso).
- (26) Que los Préstamos están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (27) Que en el momento de la cesión de los Préstamos al Fondo, los Deudores han pagado un mínimo de una (1) cuota.

- (28) Que en el momento de la cesión de los Préstamos al Fondo, ninguno de los Deudores se encuentra incurso en situación de insolvencia o concurso de acreedores.
- (29) Que todos los Préstamos son bilaterales, concedidos por Santander a los Deudores sin que haya Préstamos sindicados.

(c) En relación con los Préstamos Hipotecarios:

- (1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
- (2) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna.
- (3) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- (4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias.
- (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 se encuentran entre los créditos excluidos del artículo 12 del Real Decreto 716/2009.
- (7) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de Santander, adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras.
- (8) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (9) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (10) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades debidamente facultadas al efecto y aprobadas por Santander, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- (11) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles (y que, en el caso de incluir edificaciones, éstas se encuentran construidas y terminadas) 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.

(12) 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.

(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) el Real Decreto 1289/1991, (iv) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en cuya virtud se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (v) demás normativa aplicable.
- (2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información será coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.
- (3) Que los CTH se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan.
- (4) Que, en la Fecha de Constitución, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del CTH a que corresponda.
- (5) Que el respectivo órgano social de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTH.
- (6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos y los CTH como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

En el supuesto de amortización anticipada de los Activos por reembolso anticipado del Préstamo correspondiente, no tendrá lugar la sustitución directa de los Activos afectados.

En el caso de que alguno de los Activos estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución del Fondo 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 del presente Módulo Adicional, o no reunir en esa fecha las características comunicadas por Santander a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia lo notificará por escrito a la otra, debiendo ambas partes, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberán cumplir con las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior y ser homogéneos en plazo residual,

tipo de interés, valor de principal pendiente de reembolso y, en su caso, rango de las hipotecas y relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía, de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectados por la sustitución.

La sustitución se llevará a cabo mediante la resolución simultánea de la cesión del Activo afectado por el vicio oculto y la cesión al Fondo del Activo(s) que haya(n) de sustituirlo.

Tratándose de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la sustitución se llevará a cabo mediante la cancelación del CTH afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del CTH que vaya a sustituirlo (con emisión por el 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 Fecha de Constitución o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución). La emisión del nuevo CTH por el Cedente y la sustitución por parte de la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, del CTH cancelado, se efectuará mediante el otorgamiento de la correspondiente acta notarial, que recogerá tanto los datos relativos al CTH a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, como al nuevo CTH emitido, con los datos del Préstamo Hipotecario, así como el motivo de la sustitución y las variables que determinan el carácter homogéneo de ambos CTH, según lo descrito anteriormente, copia de la cual se entregará a la CNMV, Iberclear y AIAF, comunicándose, asimismo, a la Agencia de Calificación. En el supuesto de que no fuera posible la sustitución en las condiciones anteriores, el Cedente procederá a resolver la cesión del Activo derivado del Préstamo Hipotecario mediante el reembolso en efectivo al Fondo del capital pendiente de reembolso, de los intereses devengados y no satisfechos, así como de cualquier cantidad que pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha en virtud del Activo derivado del Préstamo Hipotecario correspondiente, que será depositado en la Cuenta de Tesorería.

Si se trata de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios, en el supuesto de no procederse a la sustitución de alguno de ellos en las condiciones que se establecen con anterioridad en el presente apartado, el Cedente procederá a la resolución automática de la cesión del Activo derivado de Préstamo No Hipotecario afectado no sustituido. Dicha resolución se efectuará mediante el reembolso en efectivo al Fondo del capital pendiente de reembolso, de los intereses devengados y no satisfechos, así como cualquier cantidad que le pudiera corresponder al Fondo hasta esa fecha en virtud del Activo derivado del Préstamo No Hipotecario correspondiente, que será depositado en la Cuenta de Tesorería.

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

En el caso de que la sustitución referida no pueda tener lugar o no se lleve a cabo dentro del plazo de diez (10) Días Hábiles, la Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto o amortizará anticipadamente el CTH afectado, debiendo Santander en tal caso reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no vencidos correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería.

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

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

Lo Préstamos no tienen asociadas pólizas de seguros.

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

No aplicable.

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

No existen relaciones importantes a efectos de la emisión de Bonos entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en los apartados 5.2 y 7 del Documento de Registro y 3.2 del presente Módulo Adicional.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

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

2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.

No aplicable.

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

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

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

- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios;
- b) la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por Santander y la suscripción de los mismos por el Fondo; y
- c) la emisión de veintidós mil doscientos (22.200) Bonos, distribuidos en las seis (6) Series A, B, C, D, E y F de Bonos.

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

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

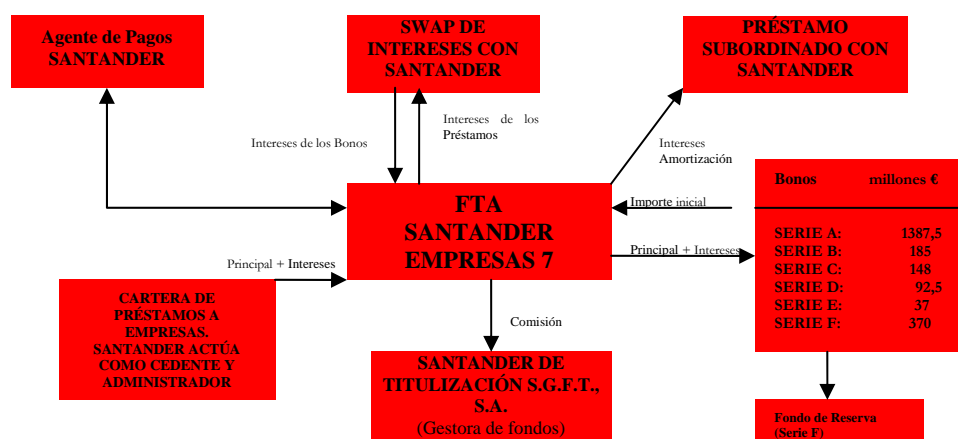
La Sociedad Gestora formalizará con Santander, entre otros, los siguientes contratos:

- (i) Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos;
- (ii) Contrato de Swap, conforme al modelo ISDA 1992; y
- (iii) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado, en virtud del cual Santander garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería.

Además, el Fondo de Reserva se dotará con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie F, según se detalla en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.

Asimismo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con la Entidad Directora el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos. La descripción de los contratos incluida en el presente apartado y en los apartados 4.1.b) y 5.2 de la Nota de Valores y 3.4.3.a), 3.4.4 y 3.4.7 de este Módulo Adicional refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante para el inversor.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

El balance del Fondo al cierre de la Fecha de Desembolso será el siguiente:

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO		EMISIÓN DE BONOS	
Activos (derechos de crédito sobre Préstamos No Hipotecarios y CTHs)	1.850.000.000	Bonos Serie A	1.387.500.000
Gastos de Constitución y Emisión	530.000	Bonos Serie B	185.000.000
		Bonos Serie C	148.000.000
ACTIVO CIRCULANTE		Bonos Serie D	92.500.000
Fondo de Reserva	370.000.000	Bonos Serie E	37.000.000
		Bonos Serie F	370.000.000
		OTRAS DEUDAS A L/P	
		Préstamo Subordinado	530.000
Total Activo	2.220.530.000	Total Pasivo	2.220.530.000

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

La descripción de las entidades que participan en la emisión y las funciones que desempeñan se encuentra recogida en el apartado 5.2 del Documento de Registro y 3.1 de la Nota de Valores.

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

Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE EUROS (1.850.000.000€).

3.3.1 Cesión de los Activos.

La cesión de los Activos se llevará a cabo por Santander en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de

Constitución y se realizará según se determina a continuación, diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios.

El Cedente no recibirá cantidad alguna por el diferimiento en el pago de los Préstamos entre la fecha de cesión y la Fecha de Desembolso.

a) Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios:

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios se llevará a cabo en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para llevar a cabo dicha cesión.

b) Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios:

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por Santander de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, para su suscripción por la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario.

La emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (CTH) por el Cedente se llevará a cabo en la Escritura de Constitución y se regirá por las siguientes reglas:

- (i) Cada CTH representará una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan.
- (ii) Los CTH se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009.

Tanto para los supuestos de tener que efectuar la sustitución de algún CTH, como para el caso de que se proceda por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo o por Santander, a la ejecución de un Préstamo Hipotecario sobre el que se haya emitido un determinado CTH, así como si procediéndose a la Liquidación Anticipada del Fondo, en los supuestos y condiciones previstos en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, haya de tener lugar la venta de los citados CTH, el Cedente se compromete a fraccionar, en su caso, cualquier título múltiple en tantos títulos individuales o globales como fueren necesarios, a sustituirlo o canjearlo para la consecución de las anteriores finalidades.

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

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

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

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

- Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación; y
 - Datos registrales de la hipoteca.
- (v) Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por éste de los CTH, a los efectos del párrafo segundo 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.

3.3.2 Términos y condiciones de la cesión de los Activos.

La cesión al Fondo de los Activos se realizará en las siguientes condiciones:

- (i) La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.
- (ii) La cesión al Fondo de los Activos será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.
- (iii) El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el principal pendiente de amortizar de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

El precio de cesión deberá ser íntegramente satisfecho antes de las 15:00 horas (hora CET) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día. El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a Santander para que proceda a cargar en la Cuenta de Tesorería abierta en Santander a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los Activos, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos.

- (iv) La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (v) En tanto no tenga lugar la notificación al respectivo Deudor de la cesión de uno de los Activos, Santander ejercerá en su nombre y por cuenta del Fondo cualesquiera acciones judiciales (inclusive, en su caso, las relativas a la ejecución de garantías) que correspondan frente a dicho Deudor por razón del Activo de que se trate. Una vez tenga lugar dicha notificación, el ejercicio de tales acciones corresponderá a la Sociedad Gestora (o a los

representantes apoderados por ésta a tal efecto), en nombre y por cuenta del Fondo (salvo en lo que se refiere a los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, tal y como se describe en el apartado 3.4.5 del presente Módulo Adicional).

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

El Cedente únicamente responderá de la existencia y legitimidad de los Activos en el momento de la cesión en los términos y condiciones que determine el Folleto, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión y de las declaraciones reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional.

- (vii) En el supuesto excepcional de que un Deudor opusiese a Santander la compensación frente a uno de los Activos, Santander será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquélla que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por Santander al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.

- (viii) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional, Santander no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos.

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

No se prevé la notificación de la cesión a los Deudores en el momento de la cesión.

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

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes, dentro de los tres (3) Días

Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes.

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

Asimismo, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

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

3.3.3 Descripción de derechos que, a favor de su titular, confieren los Activos sobre los Préstamos que los respaldan.

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

- a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos;
- b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos;
- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos;
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y
- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por Santander al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.

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

Todos los derechos anteriormente mencionados se devengarán a favor del Fondo a partir de la Fecha de Constitución.

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

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo:

3.4.1 Cómo los flujos de los Activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor con los tenedores de los valores.

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresados por el Administrador en la Cuenta de Tesorería inmediatamente y, en todo caso, antes de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al día en que han sido recibidos. Por tanto, el Fondo estará recibiendo prácticamente ingresos diarios en la Cuenta de Tesorería.

El tipo de interés medio ponderado de la Cartera Preliminar a 20 de mayo de 2009, según se detalla en el apartado 2.2.2.e) anterior es el 4,43%, siendo superior al 1,764% que es el tipo nominal medio ponderado de los Bonos que se ha asumido hipotéticamente tomando como referencia el 1,244% (EURIBOR a tres (3) meses) del 18 de mayo de 2009 y un diferencial medio ponderado de los Bonos de 0,52%.

El Contrato de Swap mitiga el riesgo de tipo de interés que sufre el Fondo por el hecho de tener los Préstamos intereses fijos y variables con distintos índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los tipos de interés de los Bonos, referenciados éstos a Euribor a tres meses y con periodos de liquidación y devengo trimestrales, así como el riesgo que se deriva de posibles renegociaciones del tipo de interés de los Préstamos que puede resultar incluso a su novación a un tipo de interés fijo.

Trimestralmente, en cada Fecha de Pago, se procederá al pago a los tenedores de los Bonos de los intereses devengados y al reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series conforme a las condiciones establecidas para cada una de ellas y al Orden de Prelación de Pagos que se recoge en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional.

3.4.2 Información sobre las mejoras de crédito.

3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

Con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, así como complementar la administración del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución, a formalizar los contratos y operaciones que se reseñan a continuación, de conformidad con la normativa aplicable:

- Cuenta a tipo garantizado: la cuenta abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (Cuenta de Tesorería) se encuentra remunerada a tipos pactados de forma que se garantice un rendimiento mínimo de los saldos habidos en ella.
- Fondo de Reserva: constituido, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. posterior, con cargo al importe desembolsado por los Bonos de la Serie F, que serán íntegramente suscritos por Santander.
- Permuta Financiera de Intereses: El Contrato de Swap de intereses pretende cubrir: (i) el riesgo de tipo de interés del Fondo que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Préstamos

sometidos a intereses variables con índices de referencia y periodos de revisión diferentes a los establecidos para los Bonos y (ii) el riesgo que implica que los Préstamos puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado.

- Subordinación de las Series B, C, D, E y F (ésta última, únicamente en cuanto al pago de intereses).

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

(i) Nivel Requerido:

- a) El Fondo de Reserva estará dotado inicialmente con TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (370.000.000 €), equivalente al veinte por ciento (20%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C, D y E y será dotado con cargo al importe desembolsado de los Bonos de la Serie F.
- b) El Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada momento se detalla a continuación:
 - (i) El Fondo de Reserva no podrá disminuir durante los tres (3) primeros años, permaneciendo fijo en su importe inicial;
 - (ii) Una vez el Fondo de Reserva alcance el cuarenta por ciento (40%) del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de las Series A, B, C, D y E, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al diez por ciento (10%) del importe inicial de los Bonos de las Series A, B, C, D y E, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (185.000.000 €).

No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- Si el Fondo de Reserva ha sido utilizado en alguna Fecha de Pago anterior y, como consecuencia de ello, se encuentra en un nivel menor al Nivel Requerido;
- Si el principal pendiente de los Préstamos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos es superior al uno coma veinticinco por ciento (1,25%);
- Si el principal pendiente de los Préstamos Fallidos sobre el importe inicial de los Activos es superior al uno coma veinticinco por ciento (1,25%).

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

(iii) Rentabilidad:

El importe de dicho Fondo de Reserva será abonado en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado a celebrar con Santander en los términos descritos en el apartado 3.4.4. del presente Módulo Adicional.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

a) Contrato de Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander el Contrato de Préstamo Subordinado, de carácter mercantil por importe total de QUINIENTOS TREINTA MIL EUROS (530.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

El importe del Préstamo Subordinado se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso.

El préstamo devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%).

El interés devengado por el Préstamo Subordinado se abonará únicamente si el Fondo dispusiese de Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional. Los intereses devengados, que deberán abonarse en una Fecha de Pago determinada, se calcularán tomando como base: (i) los días efectivos existentes en cada Período de Devengo de Intereses y (ii) un año compuesto por trescientos sesenta (360) días.

Los intereses devengados y no pagados en una Fecha de Pago, se acumularán devengando un interés al mismo tipo que el interés nominal del Préstamo Subordinado y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) de este Módulo Adicional, en la Fecha de Pago inmediatamente posterior o, en su caso, en la fecha en que tenga lugar la aplicación del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional.

El Préstamo Subordinado se irá amortizando de forma lineal trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de constitución del Fondo y emisión de Bonos que se amortizará anticipadamente en la primera Fecha de Pago y todo ello siempre y cuando el Fondo disponga de Fondos Disponibles suficientes, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional.

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo en los términos previstos en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del presente Módulo Adicional, incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos.

Si, en la Fecha de Suscripción, la Agencia de Calificación no confirmara como finales cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado salvo en lo que se refiere a los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

b) Reglas de subordinación entre los Bonos.

(i) Pago de intereses:

- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional y (ii) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del presente Módulo Adicional, en cuyo caso ocuparán el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) y (ii) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del presente Módulo Adicional, en cuyo caso ocuparán el décimo (10º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) y (ii) el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie D ocupa (i) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del presente Módulo Adicional, en cuyo caso ocuparán el undécimo (11º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) y (ii) el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie E ocupa (i) el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la postergación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del presente Módulo Adicional, en cuyo caso ocuparán el duodécimo (12º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) y (ii) el undécimo (11º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

- El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie F ocupa (i) el décimocuarto (14º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el decimotercer (13º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie F ocupa (i) el vigésimo (20º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el decimonoveno (19º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

(ii) Amortización de principal:

La dotación de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional. La dotación de la retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de la Serie F ocupa el decimoquinto (15º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie A ocupa el cuarto (4º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B ocupa el sexto (6º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie D ocupa el décimo (10º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie E ocupa el duodécimo (12º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

La amortización del principal de los Bonos de la Serie F ocupa el décimocuarto (14º) lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las reglas extraordinarias de amortización anticipada recogidas en el apartado 4.9.6 de la Nota de Valores.

3.4.4 Indicación de cualquier parámetro de inversión para la inversión de excedentes temporales de liquidez y descripción de las partes responsables de tal inversión.

3.4.4.1 Cuenta de Tesorería

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y Santander celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual Santander garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de los Activos;
 - (ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en concepto distinto de pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos y, en particular, las cantidades recibidas por la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o en administración y posesión interina en proceso de ejecución y todos los posibles derechos e indemnizaciones;
 - (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva;
 - (iv) las cantidades que, en su caso, sean abonadas al Fondo y se deriven del Contrato de Swap;
 - (v) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería; y
 - (vi) las retenciones de los rendimientos derivados de los Bonos;
- serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la Cuenta de Tesorería se centralizarán todos los cobros y los pagos durante toda la vida del Fondo.

En la Fecha de Desembolso la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo Subordinado y pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por Santander por su importe inicial y los gastos de constitución del Fondo.

Santander garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, para cada período de liquidación, una rentabilidad anual variable trimestralmente, con liquidación mensual y cálculo diario de intereses por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos que esté vigente el último día de cada período de liquidación.

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos entre dos fechas de liquidación de la Cuenta de Tesorería (esto es, el período de liquidación de la Cuenta de Tesorería) y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, los días 10 de cada mes o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

Santander no efectuará retención alguna en la liquidación de intereses de la Cuenta de Tesorería tal y como establece el artículo 59, apartado k del Real Decreto 1777/2004. En el supuesto de que Santander efectuara retenciones indebidas, éste se compromete a ingresar inmediatamente al Fondo las mismas cantidades que corresponderían al Fondo si no se hubieran practicado tales retenciones.

A modo meramente ilustrativo, para el primer Período de Devengo de Interés (que es el comprendido entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el 19 de octubre de 2009, (excluido)) se tomará el tipo

que resulte de la interpolación lineal entre el tipo de interés EURIBOR a cuatro (4) meses y el tipo de interés EURIBOR a cinco (5) meses, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de la Fecha de Constitución, liquidando los días 10 de julio, agosto y septiembre y 13 de octubre de 2009 y para el segundo Periodo de Devengo de Interés (que es el comprendido entre el 19 de octubre de 2009 (incluido) hasta el 18 de enero de 2010 (excluido)), se utilizará el tipo de interés EURIBOR a tres (3) meses del Momento de Fijación de Tipo correspondiente, esto es, el 15 de octubre de 2009, liquidando los días 10 de noviembre y diciembre de 2009 y 11 de enero de 2010.

En la búsqueda de la máxima rentabilidad para el saldo de la Cuenta de Tesorería, la Sociedad Gestora podrá invertir los saldos en activos de renta fija en euros, siempre que los rendimientos obtenidos netos de comisiones y gastos sean iguales a los generados por estos importes en la Cuenta de Tesorería. Los activos de renta fija objeto de la inversión deberán haber sido emitidos por entidades que como mínimo cuenten con una calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de A-1 (según la calificación de Standard & Poor's), siempre que el período de la inversión realizada sea inferior a sesenta (60) días o, tratándose de periodos superiores, de A-1+ (según la citada escala de calificación). En todo caso, los vencimientos de dichos activos han de ser anteriores a la siguiente Fecha de Pago. En el caso de que los activos en los que se materialice la referida inversión temporal sean "repos" (operación con pacto de recompra consistente en la compraventa de un valor con el compromiso de deshacerla en una fecha posterior y a un precio determinado de antemano y formalizada en un solo contrato), la entidad de la contrapartida de la operación de "repo" deberá contar con una calificación crediticia mínima de A-1+ (según la escala de calificación de corto plazo de Standard & Poor's) para riesgos a corto plazo.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Santander experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de A-1 según la escala de calificación de Standard & Poor's (de acuerdo con la actualización del criterio de contrapartidas del 8 de mayo de 2007 de Standard & Poor's –“*Revised Framework For Applying Counterparty And Supporting Criteria*”-), en un plazo máximo de sesenta (60) días a contar desde el momento en que tenga lugar dicha circunstancia, deberá poner en práctica, previa comunicación a Standard & Poor's, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por Standard & Poor's:

- (i) trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de A-1 (según la escala de calificación de Standard & Poor's) y la Sociedad Gestora contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con Santander, pudiendo, con posterioridad, trasladarla a Santander, cuando su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada alcance nuevamente la calificación A-1 (según la citada escala de calificación);
- (ii) obtener un aval a primer requerimiento de una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de A-1 (según la escala de calificación de

Standard & Poor's) y siempre sujeto a la comunicación previa a Standard & Poor's. Dicho aval garantizará al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por Santander de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación A-1;

- (iii) en caso de que no fueran posibles las opciones (i) y (ii) anteriores, obtener de Santander o de un tercero, garantía pignoratícia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Reino de España, por importe suficiente para garantizar los compromisos asumidos en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado; o
- (iv) asimismo, en caso de que no fueran posibles las opciones anteriores, obtener del Tenedor de la Cuenta de Tesorería o de un tercero, garantía pignoratícia a favor del Fondo sobre activos financieros de calidad crediticia no inferior a la de la Deuda Pública del Estado Español en la Fecha de Desembolso, por importe suficiente para garantizar los compromisos establecidos en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado

En los casos previstos en los apartados (i), (iii) o (iv) anteriores, la Sociedad Gestora trasladará de nuevo los saldos a Santander, en el caso de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de Santander alcanzara nuevamente la calificación de A-1 según la escala de calificación de Standard & Poor's.

Estas opciones están recogidas en el informe publicado por Standard & Poor's bajo el título "*Revised Framework For Applying Counterparty And Supporting Criteria*", de fecha 8 de mayo de 2007.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de Santander.

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se mitiga parcialmente el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses de diversa periodicidad y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral.

3.4.5 Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos.

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

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

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

Asimismo, Santander 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.

a) Acciones en caso de impago de los Préstamos No Hipotecarios.

El Fondo, como titular de los Activos derivados de los Préstamos No 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 judicial (declarativo o ejecutivo) que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 399 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos declarativos sustanciados a través de juicio ordinario), en los artículos 437 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos declarativos sustanciados a través de juicio oral) o en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos ejecutivos).

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de Santander para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial que corresponda contra los mismos (esto es, acción declarativa en el supuesto de Préstamos No Hipotecarios formalizados en documento privado o póliza no intervenida por fedatario público o acción ejecutiva en el supuesto de Préstamos No Hipotecarios formalizados en documento público), además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

b) Acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios.

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 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 CTH por razón del impago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009:

- (i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los CTH, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquella y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el Préstamo Hipotecario y sin perjuicio de que el Cedente perciba la posible diferencia entre el interés pactado en el Préstamo y el acordado en la participación, cuando éste fuera inferior;
- (iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días hábiles 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, por

subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación.

En este supuesto quedarán subsistentes los CTH no ejecutados como cargas preferentes, entendiéndose que el rematante las acepta y queda subrogado en la responsabilidad de las mismas, sin destinarse a su pago y extinción el precio del remate;

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del CTH desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, haciéndose notar en el registro, mediante nota marginal, la expedición de dicha certificación, indicando fecha de expedición e identidad del solicitante, circunstancias que deberán asimismo constar en la certificación expedida.

En los supuestos de ejecución hipotecaria en los que en el Registro de la Propiedad aparezcan inscritas sobre el inmueble gravado por la hipoteca por cuya virtud se procede, hipotecas preferentes a ésta que, sin embargo, hubieran quedado extinguidas, el Cedente realizará las actuaciones que legalmente resulten procedentes para restablecer la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extra-registral. En aquellos supuestos en los que se disponga de la documentación pertinente, se realizará conforme a lo dispuesto en el artículo 40 y en el Título IV de la Ley Hipotecaria y, en los demás supuestos, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 209 de la citada ley.

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el Administrador, en la propia Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

El Fondo, en su calidad de titular de los CTH, podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Administrador en el procedimiento de ejecución hipotecaria 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. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.

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

c) Acción contra el Administrador.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los

vencimientos de los Activos por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Activos y sea imputable al Administrador.

El Administrador no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora.

Asimismo, en el supuesto de que Santander no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado 3.7.1 de este Módulo Adicional, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente a Santander por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

3.4.6 Origen y aplicación de fondos.

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta serán los importes depositados en la Cuenta de Tesorería, correspondientes a los siguientes conceptos:
- (i) Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada Período de Determinación precedente a la Fecha de Pago.
 - (ii) Los intereses cobrados de los Activos durante cada Período de Determinación precedente a la Fecha de Pago (incluyendo en su caso los de demora).
 - (iii) La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación precedente a la Fecha de Pago por la reinversión del Fondo de Reserva así como por el resto de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
 - (iv) El Fondo de Reserva, en los términos del apartado 3.4.2 del presente Módulo Adicional.
 - (v) La cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap, según lo descrito en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional.
 - (vi) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo, sin carácter limitativo, las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos, en caso de que existan.
- (b) **Aplicación:** La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago (que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo en los términos establecidos en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación:

- 1°. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos.
- 2°. Pago a Santander de la cantidad neta del Swap de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional, y solamente en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo (*Event of Default*, según este término se define en el Contrato de Swap) o por ser la única parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada (*Termination Event*, según este término se define en el Contrato de Swap), abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que corresponda al pago liquidativo.
- 3°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 4°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al noveno (9º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
- 5°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C, salvo postergación de este pago al décimo (10º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
- 6°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D, salvo postergación de este pago al undécimo (11º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
- 7°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie E, salvo postergación de este pago al duodécimo (12º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
- 8°. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E, de conformidad con el orden descrito en el apartado 4.9.5 de la Nota de Valores.
- 9°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del cuarto (4º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 10°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C cuando se produzca la postergación de este pago del quinto (5º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 11°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D cuando se produzca la postergación de este pago del sexto (6º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 12°. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie E cuando se produzca la postergación de este pago del séptimo (7º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.

lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.

- 13°. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.
- 14°. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie F.
- 15°. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie F.
- 16°. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el punto 2 del Orden de Prolación de Pagos.
- 17°. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
- 18°. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- 19°. Pago a Santander de la comisión de administración.
- 20°. Pago de Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie F (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 19 del presente Orden de Prolación de Pagos).

Los gastos recogidos en el primer lugar del Orden de Prolación de Pagos anterior se desglosan en los siguientes:

Se consideran Gastos ordinarios:

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de las seis (6) Series de Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento;
- Gastos derivados de la amortización de los Bonos;
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación;
- Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello;
- Comisión de la sociedad gestora que, en su caso, sustituya a la actual Sociedad Gestora;
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

Se consideran Gastos extraordinarios:

- Si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales;
- Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos subyacentes a los Activos;

- La oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario;
- En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

(c) Reglas excepcionales de prelación de pagos a cargo del Fondo.

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como Administrador de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, una comisión que pasará de ocupar del puesto 19º al puesto 1º en el Orden de Prolación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) anterior.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el noveno (9º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al cuarenta coma cero seis por ciento (40,06%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie C respecto a la retención de la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el décimo (10º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al treinta y uno coma noventa y cinco por ciento (31,95%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A y B y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie D respecto a la retención de Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el undécimo (11º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al veintitrés coma ochenta y tres por ciento (23,83%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución y siempre que no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A, B y C y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie E respecto a la retención de la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el decimosegundo (12º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Préstamos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al quince coma setenta y dos por ciento (15,72%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución y siempre que no se hubiera producido la completa

amortización de los Bonos de las Series A, B, C y D y no se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

En caso de que en una Fecha de Pago, el Fondo no pudiese hacer frente al pago total o parcial de los intereses devengados por los Bonos de cualquiera de las Series, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.(b) anterior, las cantidades que los tenedores de los Bonos hubiesen dejado de percibir se acumularán en la siguiente Fecha de Pago a los intereses de la propia Serie que, en su caso, corresponda abonar en esa misma Fecha de Pago, y se abonarán en la siguiente Fecha de Pago en que, de acuerdo con el referido Orden de Prelación de Pagos, el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello, y por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles. Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos no devengarán intereses adicionales o de demora y no se acumularán al Saldo de Principal Pendiente de los Bonos.

(d) Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o en la Fecha de Pago en la que tenga lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en los apartados 4.4.3.(3) del Documento de Registro, mediante la aplicación de los Fondos Disponibles para Liquidación en el siguiente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación:

1. Pago a la Sociedad Gestora por los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión y, en el supuesto de sustitución de Santander como administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos, de la comisión que sea fijada por la Sociedad Gestora a favor de la entidad sustituta.
2. Pago a Santander de la cantidad neta del Swap de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional, y solamente en el caso de resolución del citado Contrato por incumplimiento del Fondo (*Event of Default*, según este término se define en el Contrato de Swap) o por ser la única parte afectada de algún supuesto de resolución anticipada (*Termination Event*, según este término se define en el Contrato de Swap), abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que corresponda al pago liquidativo.
3. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
4. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
6. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
7. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
8. Amortización del principal de los Bonos de la Serie C.
9. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie D.
10. Amortización del principal de los Bonos de la Serie D.
11. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie E.
12. Amortización del principal de los Bonos de la Serie E.

13. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie F.
14. Amortización del principal de los Bonos de la Serie F.
15. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el punto 2 anterior del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.
16. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
17. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
18. Pago a Santander de la comisión de administración.
19. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie F (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 18 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).

Serán Fondos Disponibles para Liquidación los siguientes:

- a) Los Fondos Disponibles; y
- b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

3.4.7 Detalles de otros acuerdos de los que dependen los pagos de intereses y del principal a los tenedores de los Bonos.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con Santander un único Contrato de Permuta Financiera de intereses o Swap (utilizando simultáneamente ambos términos a lo largo del Folleto) en modelo ISDA, cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

La celebración del Contrato de Permuta Financiera de intereses responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a tipos de interés fijos y a tipos de intereses variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de los Bonos que se emiten con cargo al Fondo.

Mediante el Contrato de Permuta Financiera de intereses, el Fondo realizará pagos a Santander calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, Santander realizará pagos al Fondo calculados sobre el Tipo de Interés Nominal medio ponderado de las Series de los Bonos, todo ello según lo descrito a continuación.

Parte A: El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B: Santander o la contraparte en caso de sustitución.

Fechas de Liquidación.

Las Fechas de Liquidación coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos, esto es, los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre de cada año, o, en caso de no ser alguna de estas fechas un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Liquidación será el 19 de octubre de 2009.

Períodos de Cálculo para la Parte A.

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo para la Parte A tendrá una duración equivalente a

los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la primera Fecha de Pago (incluida).

Nocional de Permuta para la Parte A.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.

Cantidades a pagar por la Parte A.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte A al Nocional de la Permuta para la Parte A, ajustado al número de días del Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior (es decir, igual o equivalente a: número de días /360).

Tipo de Interés de la Parte A.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de dividir (i) la suma de los intereses percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, entre (ii) el Nocional de Permuta para la Parte A, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte A.

Períodos de Cálculo para la Parte B.

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo para la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el 19 de octubre de 2009 (excluido).

Cantidades a pagar por la Parte B.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el resultado de sumar (i) el importe resultante de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B al Nocional de la Permuta para la Parte B, ajustado al número de días del Período de Cálculo para la Parte B (es decir, igual o equivalente a: número de días/360) y (ii) el importe a que ascienda en la Fecha de Liquidación correspondiente la comisión devengada a favor del administrador de los Préstamos, tan sólo en el caso de sustitución de Santander como Administrador de los Préstamos.

Tipo de Interés de la Parte B.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el tipo de interés anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Período de Devengo de Interés que concluye en la Fecha de Liquidación, más (ii) el margen medio ponderado de los Bonos de las Series A, B, C, D y E (entendido como el resultado de sumar el Saldo de Principal Pendiente de Pago de cada Serie multiplicado por el margen de esa Serie y dividido todo ello por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A, B, C, D y E en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago en curso) más (iii) un cero coma noventa por ciento (0,90%).

Nocional de Permuta para la Parte B.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el importe mayor de: (i) el Nocional de Permuta para la Parte A, y (ii) el Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos.

El Nocional Ajustado al Rendimiento de los Activos para cada Fecha de Liquidación será el importe menor de:

- (i) La suma de los intereses ordinarios percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, dividido por el Tipo de Interés de la Parte B, multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte B.
- (ii) El Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior, o, en su caso, el Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución del Fondo.

Los posibles nocionales de la Parte B mencionados en el párrafo anterior son:

- a) Nocional de Permuta para la Parte A. Este nocional es igual al Saldo Nocional de los Activos definido como la media diaria, durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, del Saldo Vivo de los Activos que no se encuentren con retrasos en el pago de los importes vencidos por más de noventa (90) días.
- b) Los intereses percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, dividido por el Tipo de Interés de la Parte B todo ello multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo para la Parte B.
- c) El Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Liquidación inmediatamente anterior, o en su caso, para la primera liquidación del Swap, el Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución del Fondo.

Posibles Escenarios:

Por definición, el nocional descrito bajo el párrafo c) anterior es siempre superior al nocional descrito bajo el párrafo a).

Escenario 1: En el supuesto de que el nocional descrito bajo el párrafo b) sea superior al nocional descrito bajo el párrafo c), esto significaría que el riesgo de tipo de interés no se habría materializado y a su vez que la tasa de morosidad de la cartera es tal que esta no afectaría el equilibrio financiero del Fondo. En este caso, la Parte B pagaría al fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito bajo el párrafo c). El neto de la Permuta en este supuesto es positivo para la Parte B.

Escenario 2: En el supuesto de que el valor del nocional descrito bajo el párrafo b) sea superior al nocional descrito bajo el párrafo a) e inferior al nocional descrito bajo el párrafo c), esto significaría que la tasa de morosidad de la cartera es tal que afecta el equilibrio financiero del Fondo. En este caso la Parte B pagaría al Fondo el tipo de interés de la Parte B sobre el nocional descrito en b). El neto del Contrato de Swap en este supuesto sería igual a cero.

Escenario 3: En el supuesto de que el nocional descrito bajo el párrafo b) fuese inferior al nocional descrito bajo el párrafo a), esto significaría que el riesgo de tipo de interés se ha materializado. En este caso, la Parte B pagaría al Fondo el Tipo de Interés de la Parte B sobre el nocional descrito bajo el párrafo a). El neto de la Permuta en este supuesto sería positivo para la Parte A.

Al ser el nocional de Permuta igual para la Parte A y la Parte B y el tipo de interés cobrado por el Fondo inferior al tipo de interés de la Parte B, la Parte B pagaría a la Parte A.

Supuestos de Incumplimiento del Contrato de Swap:

En el supuesto de que en una Fecha de Pago la Parte A no dispusiera de Fondos Disponibles suficientes para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad neta (en el supuesto de que la cantidad a pagar por la Parte A a la Parte B fuera superior a la cantidad a pagar por la Parte B y a recibir por la Parte A) a satisfacer por la Parte A a la Parte B, la parte de la cantidad neta no satisfecha se acumulará devengando intereses de demora al Tipo de Interés de la Parte A, y se liquidará en la siguiente Fecha de Pago en la que la Parte A disponga de Fondos Disponibles suficientes de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, de manera que no se resuelva el Contrato de Swap.

Si en una Fecha de Pago la Parte B no hiciera frente a sus obligaciones de pago por la totalidad de la cantidad neta que le correspondiera satisfacer a la Parte A, la Sociedad Gestora podrá resolver el Contrato de Swap y, en su caso, la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Swap. En este caso, si la cantidad liquidativa del Swap le correspondiese a la Parte A, el pago de la misma se efectuará postergado de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

La cantidad liquidativa será calculada por la Sociedad Gestora, como agente de cálculo del Contrato de Swap, en función del valor de mercado del Swap.

Actuaciones en caso de modificación de la calificación de la Parte B

Criterio de Standard & Poor's:

De acuerdo con los criterios vigentes de Standard & Poor's, siempre sujetos a cambios o revisiones en el futuro:

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de la Parte B (o quien le sustituya) experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos un descenso en su calificación situándose en A-2 (o su equivalente), la Parte B (o quien le sustituya) se convertirá en contrapartida ineligible de la Permuta Financiera y deberá:

- i. Constituir una garantía a favor de la Parte A, en un plazo máximo de diez (10) días hábiles, por un importe correspondiente al ciento veinticinco por ciento (125%) del valor de mercado de la Permuta Financiera, conforme a los criterios vigentes en ese momento publicados por Standard & Poor's, y
- ii. En un plazo máximo de sesenta (60) días naturales:
 - Ceder todos sus derechos y obligaciones derivados del Contrato de Permuta Financiera a una tercera entidad que le sustituya, con una calificación de su deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada mínima de A-1; o
 - Conseguir que una entidad de crédito adecuada para Standard & Poor's y con una calificación de su deuda a corto plazo no garantizada y no subordinada mínima de A-1 (o su equivalente) y que cumpla con el criterio de Standard & Poor's vigente en cada momento, garantice mediante aval bancario a primer requerimiento el cumplimiento de las obligaciones de la Parte B (o quien le sustituya) derivadas del Contrato de Permuta Financiera.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente definidas serán a cargo de la Parte B.

Cualquier garantía estará sujeta a la confirmación y mantenimiento de la calificación de los Bonos otorgada por Standard & Poor's.

Supuestos Adicionales de Terminación Anticipada (*Additional Termination Event*)

Se producirá la terminación anticipada del Contrato de Swap en los siguientes supuestos:

- (i) Respecto de la Parte A y de la Parte B, cuando (a) se produzca un impago de los intereses de los Bonos de la Serie A y (b) la Sociedad Gestora comunique, la extinción del Fondo de conformidad con el supuesto de Liquidación Anticipada establecido en el apartado 4.4.3.(1)(i) del Documento de Registro. A estos efectos ambas partes serán las Partes Afectadas, aunque a los efectos del cálculo de la cantidad liquidativa, la Parte A será la única parte afectada.
- (ii) En caso de ser considerada inelegible la contrapartida de la transacción según los criterios de Standard & Poor's descritos

“**Supuestos Adicionales de Terminación Anticipada**” es un concepto definido en el contrato marco ISDA del Contrato de Swap y que conllevará la resolución del Contrato de Swap si así lo decide la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (Parte A) o la Parte B en el supuesto establecido en el apartado (i) y si lo decide la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (Parte A) en el apartado (ii) del párrafo anterior.)

En dichos casos de terminación anticipada, la Parte B asumirá la obligación de pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Swap. Si la cantidad liquidativa del Contrato de Swap fuera obligación del Fondo (Parte A) y no de la Parte B, el pago de la misma por el Fondo (Parte A) se efectuará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B.

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Swap no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y Liquidación Anticipada del Fondo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.

El Contrato de Swap quedará resuelta de pleno derecho en el caso de que Standard & Poor's no confirmara antes de la Fecha de Suscripción, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series.

La Sociedad Gestora empleará todos los medios a su alcance necesarios para que en todo momento exista un Contrato de Swap vigente.

El vencimiento del Contrato de Swap tendrá lugar en la Fecha de Pago más temprana entre las siguientes fechas:

- (i) la Fecha de Vencimiento Legal, o
- (ii) la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los Activos y resto de remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

El Cedente de los Activos es Banco Santander, S.A., con domicilio social en Santander, Paseo de Pereda 9-12, 39004 y con sede operativa central en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).

Las principales actividades financieras de Santander son las propias de todo banco, de conformidad con la específica naturaleza de dichas entidades y de lo que la ley establece. En este sentido, cabe destacar básicamente las siguientes actividades:

- Captación de recursos (a través de libretas a la vista, cuentas corrientes, libretas a plazo, fondos de inversión, planes de pensiones, planes asegurados, cesión de activos, emisión de valores, *unit linked* y rentas vitalicias, entre otros);
- Actividades de financiación, fundamentalmente, a través de préstamos personales, préstamos hipotecarios, cuentas de crédito, descuento de efectos, avales y operaciones de leasing, confirming y factoring;
- Prestación de servicios, tales como las tarjetas de crédito y débito, los sistemas de pago en establecimientos comerciales, los servicios de cobro, de domiciliación de pago, de transferencias, de gestión de patrimonios, de cambio de divisas, etc.

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada del Grupo Santander referida a 31 de marzo de 2008 y 31 de diciembre de 2009 y la comparación entre ambos, así como la auditada a 31 de diciembre de 2008.

La información correspondiente al 31 de marzo de 2008, 31 de diciembre de 2008 y 31 de marzo de 2009, en millones de euros, se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

Datos básicos

			Variación		2008
	1T 09	1T 08	Absoluta	%	
Balance (millones de euros)					
Activo total	1.115.365	920.524	194.841	21,2	1.049.632
Créditos a clientes (neto)	685.497	576.786	108.712	18,8	626.888
Recursos de clientes gestionados	874.989	791.615	83.374	10,5	826.567
Fondos propios	66.731	53.622	13.109	24,4	63.768
Total fondos gestionados	1.231.660	1.072.254	159.406	14,9	1.168.355
Resultados (millones de euros)					
Margen de intereses	6.234	5.101	1.133	22,2	21.579
Margen bruto	9.454	8.438	1.016	12,0	34.318
Margen neto	5.374	4.658	716	15,4	19.025
Resultado de operaciones	2.210	2.341	(132)	(5,6)	9.362
Beneficio atribuido al Grupo	2.096	2.206	(110)	(5,0)	8.876
BPA, rentabilidad y eficiencia					
Beneficio atribuido por acción	0,2472	0,3086			1,2207
Beneficio atribuido diluido por	0,2460	0,3066			1,2133
ROE	13,25	17,40			17,07
ROA	0,82	1,01			0,96
RoRWA	1,68	1,82			1,86
Eficiencia (con amortizaciones)	43,2	44,8			44,6
Ratios BIS II (BIS I en 1T'08) y					
Core capital	7,3	6,1			7,5
Tier I	8,9	7,5			9,1
Ratio BIS	13,5	12,2			13,3
Tasa de morosidad	2,49	1,24			2,04
Cobertura de morosidad	79,96	134,12			90,64
La acción y capitalización					
Número de acciones en circulación	8.156	6.254			7.994
Cotización (euro)	5,19	11,77			6,75
Capitalización bursátil (millones)	42.328	78.929			53.960
Fondos propios por acción (euro)	7,83	7,50			7,58
Precio / fondos propios por acción	0,66	1,57			0,89
PER (precio / beneficio por	5,25	9,53			5,53
Otros datos					
Número de accionistas	3.295.622	2.273.743			3.034.816
Número de empleados	181.166	164.553			170.961
Europa Continental	51.186	48.092			48.467
Reino Unido	23.495	16.709			24.379
Latinoamérica	94.633	98.101			96.405
Sovereign	10.175	—			—
Actividades Corporativas	1.677	1.651			1.710
Número de oficinas	14.196	12.660			13.390
Europa Continental	6.062	5.982			5.998
Reino Unido	1.328	705			1.303
Latinoamérica	6.056	5.973			6.089
Sovereign	750	—			—

(1).- Datos ajustados a la ampliación de capital con derecho preferente de finales de 2008.

Nota: La información financiera aquí contenida no está auditada. No obstante, ha sido aprobada por el Consejo de Administración de la Sociedad en su sesión de 28 de abril de 2009, previo informe favorable de la Comisión de Auditoría y Cumplimiento de fecha 22 de abril de 2009. En su revisión, la Comisión de Auditoría y Cumplimiento ha velado por que la información financiera trimestral se haya elaborado conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales.

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

No aplicable.

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

3.7.1 Administrador.

Santander, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 3.5 anterior, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2. del Real Decreto 926/1998 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por el presente Folleto.

Santander, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en el presente Folleto;
- (ii) A seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la prestación de los servicios previstos en el presente Módulo Adicional;
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Una descripción sucinta y resumida del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos se contiene en los siguientes apartados.

(1) Duración

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

Tanto en caso de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones establecidas en el presente Módulo Adicional, como por descenso de su calificación crediticia, disolución, liquidación, concurso o intervención del Banco de España, de tal modo que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos, la Sociedad Gestora podrá, si fuera legalmente posible, realizar alguna de las siguientes actuaciones:

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

- (ii) En el caso de no ser posible la actuación anterior, la Sociedad Gestora deberá asumir directamente el desempeño de los servicios.

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

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle, siendo además cualquier coste adicional a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos.

(2) Responsabilidad de Santander en la custodia y administración.

Santander se compromete a actuar en la custodia y administración 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.

Santander 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 de la documentación relativa a los Préstamos Hipotecarios y al título múltiple de los CTH que se deposite en Santander.

(3) Responsabilidad de Santander en la gestión de cobros.

Santander se compromete a actuar, en la gestión de cobros de los Préstamos, 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.

Santander no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de los que no se ajusten a las declaraciones del Cedente reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional, a lo establecido en el apartado 2.2.9 del mismo y a las condiciones y limitaciones recogidas en el apartado 3.7.1(11) del presente Módulo Adicional.

(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los Activos bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo.

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

documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.

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

(5) Gestión de cobros.

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

(6) Fijación del tipo de interés.

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

(7) Anticipo de fondos.

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 o carga financiera, prepago u otros, derivados de los Activos.

(8) Información.

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

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

(9) Subrogación del Deudor de los Activos.

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

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

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación en los Préstamos Hipotecarios al amparo

de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirá la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del CTH correspondiente.

(10) Facultades y actuaciones en relación a procesos de renegociación de los Préstamos.

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

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Activo, renunciar o transigir sobre éstos, condonar los Activos 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 a otras peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

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

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

- a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.
- b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable o índice distinto al de los tipos de interés o índices que el Administrador utilice en los créditos y préstamos por él concedidos. No obstante, será posible una renegociación que tenga como resultado el cambio de un tipo de interés variable a otro fijo o bien el cambio de un tipo de interés fijo a otro variable, teniendo en cuenta, para este último supuesto, la limitación recogida en el apartado c) siguiente

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

- a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo.
- b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas del Préstamo.
- c) Se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos sobre los que se produzca la renegociación del margen sobre el índice de referencia no

- podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Préstamos a la Fecha de Constitución del Fondo; y
- No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%).
- d) La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo concreto se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
- El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Préstamos a la Fecha de Constitución del Fondo.
 - Que, en todo caso, se mantenga o se reduzca el plazo entre las cuotas de amortización del principal del Préstamo y manteniendo el mismo sistema de amortización.
 - Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, la fecha de vencimiento del Préstamo con vencimiento más tardío.

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

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

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo Adicional (y ello sin perjuicio de la responsabilidad en que pueda incurrir el Administrador por dicha circunstancia).

(11) Comisión por la prestación de servicios.

Se devengará a favor de Santander una comisión fija por su labor de administración de los Activos de SEIS MIL EUROS (6.000€) trimestrales, I.V.A. incluido, en cada Fecha de Pago. Si Santander fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el primer (1º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional o, llegado el caso, en el lugar del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) anterior.

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b), 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, Santander, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad

Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional sobre Orden de Prelación de Pagos.

(12) Compensación

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

(13) Subcontratación

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

(14) Notificaciones.

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos ni para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

No obstante, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

No obstante, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes) la transmisión al Fondo de los Préstamos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes) dentro de los tres (3) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento, como en caso de concurso del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo administrador que hubiese designado, la que efectúe la notificación a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes). La Sociedad

Gestora realizará dicha notificación, así como a la CNMV, en el plazo de tiempo más breve posible.

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

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

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

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

- (i) abrirá, en nombre del Fondo, la Cuenta de Tesorería, inicialmente con Santander, en tanto en cuanto el rating a corto plazo de Santander no descienda de A-1 (según escala de Standard & Poor's);
- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;
- (v) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vi) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos;
- (vii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de los Bonos;
- (viii) En el supuesto de que las calificaciones a la deuda de Santander asignadas por la Agencia de Calificación, en cualquier momento de la

vida de los Bonos, descendieran de las calificaciones establecidas en los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado, de Swap y de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, en lo que se refiere a la condición de Santander de Agente de Pagos, efectuar las actuaciones previstas con relación a estos contratos que se describen en los apartados 3.4.4 y 3.4.7 del presente Módulo Adicional y el apartado 5.2.a) de la Nota de Valores;

- (ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional y en los Contratos de Préstamo Subordinado, de Reinversión a Tipo Garantizado, y de Swap y que se describen en los apartados 3.4.3, 3.4.4 y 3.4.7 del presente Módulo Adicional;
- (x) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;
- (xi) Llevar la contabilidad del Fondo con la debida separación de la propia de la Sociedad Gestora, efectuar la rendición de cuentas y cumplir con las obligaciones fiscales o de cualquier otro orden legal que correspondiera efectuar al Fondo;
- (xii) Facilitar a los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a la Agencia de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto.

A estos efectos, la Sociedad Gestora suministrará a la Agencia de Calificación (enviando la información correspondiente a la dirección europesurveillance@standardandpoors.com), dentro del mes siguiente a cada Fecha de Pago, información sobre la situación del Fondo y de los Activos, con el contenido y en la forma que se acuerde entre la Sociedad Gestora y la Agencia de Calificación, en aras de otorgar mayor transparencia al funcionamiento del Fondo. Igualmente facilitará dicha información cuando de forma razonable fuera requerido a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de la Sociedad Gestora o en las partes interesadas;

- (xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a la Agencia de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución se comunicará previamente a la CNMV para la obtención de la correspondiente autorización y a la Agencia de Calificación;
- (xiv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente y en el presente Folleto, o le sean requeridos,

así como elaborar y remitir a la Agencia de Calificación la información que razonablemente le requiera;

- (xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;
- (xvii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xviii) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando al Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de aquéllos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 19/1992.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que ha sido comunicado a la CNMV.

La Sociedad Gestora podrá actuar como Sociedad Gestora del Fondo, así como de cualquier otro fondo de titulización, sin que la gestión simultánea de éstos constituya en modo alguno una vulneración de sus obligaciones de diligencia como Sociedad Gestora del Fondo u otros fondos de titulización.

Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones

con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.

- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso de acreedores, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3(3) del Documento de Registro.
- (iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a la Agencia de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio de dos diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF.

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

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

La Sociedad Gestora tendrá derecho:

- (i) a una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, la Agencia de Calificación y las autoridades de supervisión;
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero veinticinco por ciento (0,025%) anual, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000 €) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés, se pagará trimestralmente en cada una de las Fechas de Pago y se calculará sobre la suma de los Saldos de Principal Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago. La comisión devengada desde la

Fecha de Constitución del Fondo hasta la primera Fecha de Pago de los Bonos se ajustará proporcionalmente a los días transcurridos entre ambas fechas, calculándose sobre el importe nominal de los Bonos emitidos.

El cálculo de la comisión de administración periódica, pagadera en una Fecha de Pago determinada se realizará con arreglo a la siguiente fórmula:

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

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

B = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos de todas las Series, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.

d = Número de días transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés.

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

Santander es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación. Una breve descripción de Santander se incluye en el apartado 3.5 de este Módulo Adicional

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

La Cuenta de Tesorería será abierta inicialmente con Santander. Dicha cuenta se mantendrá en Santander en tanto en cuanto el rating a corto plazo de Santander no descienda de A-1 (según escala de Standard & Poor's).

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional.

b) Contrato de Préstamo Subordinado.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.a) del presente Módulo Adicional.

c) Contrato de Swap.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

4.1 Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.

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

4.2 Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a la Agencia de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo.

4.2.1 Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a la Agencia de Calificación, con la mayor

diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las seis (6) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico-financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.

- (a) En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.
- (b) Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:
 - i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos;
 - ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación;
 - iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
 - iv. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos y/o el Déficit de Amortización, por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados a) y b) serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado 4.2.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).

Además, después de cada Fecha de Pago, se remitirá a la CNMV un informe con la siguiente información:

- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos;
- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional.

De conformidad con los términos de la Circular 2/2009, los primeros estados públicos y reservados, de información a remitir a la CNMV con los formatos, criterios de elaboración, frecuencia y plazos especificados por la misma serán los correspondientes al 31 de diciembre de 2009. Esta Circular no afectará a la información recogida en los apartados (a) y (b) relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado.

4.2.2 Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a la Agencia de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible a la negociación

de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3(3) del Documento de Registro.

En el caso de modificación en las calificaciones otorgadas por la Agencia de Calificación a cada Serie de Bonos, o de las calificaciones de las contrapartes de los contratos que lleven consigo sustitución de las mismas, constitución de avales o depósitos, etc. o, en el caso de que no se pueda reducir el Fondo de Reserva por concurrir alguna de las circunstancias descritas en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional o que se produzca una modificación en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6 del presente Módulo Adicional, dichos sucesos y cualesquiera otros que se pudieran plantear, serán comunicados a la mayor brevedad a la CNMV.

4.2.3 Procedimiento.

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

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado 4.2.1. anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características.
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado 4.2.2. anterior, igualmente mediante su publicación en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características.

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

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

Las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa, se efectuará a la CNMV mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.

4.3 Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

La Sociedad Gestora procederá a comunicar a la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

4.4 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 Activos.

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

Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General firma el presente Folleto en Madrid a 28 de mayo de 2009.

DEFINICIONES

Para la adecuada interpretación de este Folleto, los términos escritos con mayúscula se entenderán según la definición que a cada uno de ellos se les da a continuación, salvo que expresamente se les atribuya algún significado distinto. Los términos que no estén expresamente definidos se entenderán en su sentido natural y obvio según el uso general de los mismos. Asimismo, se hace constar que los términos que estén en singular incluyen el plural y viceversa, siempre y cuando el contexto así lo requiera.

Los términos que aparezcan en mayúsculas relacionados a continuación tendrán el siguiente significado:

“**Activos**”: Significa los derechos de crédito derivados de los Préstamos concedidos por Santander y que son objeto de cesión al Fondo.

“**Activos Fallidos**”: Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos.

“**Activos No Fallidos**”: Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

“**Administrador**”: Significa Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de administrador de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

“**Agencia de Calificación**”: Significa Standard & Poor’s.

“**Agente de Pagos**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**AIAF**”: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

“**Amortización Anticipada**”: Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3(3) del Documento de Registro.

“**Bonos**”: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

“**Cantidad Devengada para Amortización**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A, B, C, D y E en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

“**Cantidad Devengada para Amortización de la Serie F**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie F a la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

“**Cartera Preliminar**” significa la cartera preliminar de préstamos, preseleccionados a 20 de mayo de 2009, de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

“**Cedente**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.1.b) del Módulo Adicional.

“**CET**”: Significa "*Central European Time*".

“**Circular 4/2004**”: Significa la Circular del Banco de España 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

“**Circular 2/2009**”: Significa la Circular de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contable, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

“**CNMV**”: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“**Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos**”: Significa el contrato de dirección, suscripción de los Bonos y agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y la Entidad Directora y que regula igualmente las obligaciones y responsabilidades que a Santander correspondan como Agente de Pagos del Fondo y como Entidad Suscriptora del cien por cien (100%) de los Bonos.

“**Contrato de Préstamo Subordinado**”: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de QUINIENTOS TREINTA MIL EUROS (530.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

“**Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado**”: Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Tesorería a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander, en virtud del cual Santander garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

“**Contrato de Swap**” o “**Contrato de Permuta Financiera**”: Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo ISDA, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y Santander.

“**Cuenta de Tesorería**”: Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

“**Déficit de Amortización**”: Significa en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 7 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“**Deudores**”: Significa las empresas a las que Santander ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

“**Día Hábil**”: Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

“**División de Banca Comercial de Santander**”: Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

“**División de Banca Mayorista Global de Santander**”: Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de grandes clientes corporativos y financieros.

“**Documento de Registro**”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 28 de mayo de 2009.

“**Entidad Directora**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Entidad Suscriptora**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Escritura de Constitución**”: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización de Activos Santander Empresas 7, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

“Fecha de Constitución”: Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 1 de junio de 2009.

“Fecha de Desembolso”: Significa el 4 de junio de 2009.

“Fecha de Suscripción”: Significa el segundo (2º) Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, esto es, el 3 de junio de 2009, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por Santander.

“Fecha de Vencimiento Legal”: Significa el 17 de enero de 2052 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fechas de Determinación”: Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y en las que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“Fechas de Pago”: Significa los días 17 de enero, 17 de abril, 17 de julio y 17 de octubre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fitch”: Significa Fitch Ratings España, S.A.

“Folleto”: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el documento conteniendo las definiciones.

“Fondo” o **“Emisor”**: Significa Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER EMPRESAS 7.

“Fondo de Reserva”: Significa el fondo de reserva a dotar por la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

“Fondos Disponibles”: Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva, la cantidad neta del Swap y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional, que se aplicarán en cada Fecha de Pago a los pagos establecidos en el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6.b) del Módulo Adicional.

“Fondos Disponibles para Amortización”: Significa la cantidad que se destinará a la amortización de los Bonos de las Series A, B, C, D y E en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

“Fondos Disponibles para Liquidación”: Significa:

- a) Los Fondos Disponibles; y
- b) Los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

“Iberclear”: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

“I.V.A.”: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 13/1985”: Significa la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros.

“Ley 19/1992”: Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

“Ley 2/1981”: Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

“**Ley 37/1992**”: Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

“**Ley 3/1994**”: Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

“**Ley 23/2005**”: Significa la Ley 23/2005, de 18 de noviembre, de reformas en materia tributaria para el impulso de la productividad.

“**Ley 41/2007**”: Significa la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria.

“**Ley Concursal**”: Significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

“**Ley de Enjuiciamiento Civil**”: Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

“**Ley Hipotecaria**”: Significa la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (según su redacción vigente).

“**Ley del Mercado de Valores**” o “**Ley 24/1988**”: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo.

“**Liquidación Anticipada**”: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 17 de enero de 2052 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“**Mercado AIAF**”: Significa Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros.

“**Módulo Adicional**”: Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 28 de mayo de 2009.

“**Momento de Fijación de Tipo**”: Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

“**Moody's**”: Significa Moody's Investors Service España, S.A.

“**Nivel Requerido del Fondo de Reserva**”: Significa el importe que debe tener el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.4.2.2. del Módulo Adicional.

“**Normas Internacionales de Información Financiera**”: Significa las Normas Internacionales de Información Financiera que son de aplicación a la información proporcionada por Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 4/2004 de Banco de España.

“**Nota de Valores**”: Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobada por la CNMV con fecha 28 de mayo de 2009 y que forma parte del Folleto.

“**Orden EHA/3537/2005**”: Significa la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

“**Orden EHA/3118/2008**”: Significa la Orden EHA/3118/2008, de 31 de octubre, por la que se desarrolla el Real Decreto-Ley 6/2008, de 10 de octubre, por el que se crea el Fondo para la Adquisición de Activos Financieros.

“Parte Ordinaria”: Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie F para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

“Parte Extraordinaria”: Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie F, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

“Períodos de Determinación”: Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación previa a la primera Fecha de Pago.

“Períodos de Devengo de Interés”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (4 de junio de 2009) y la primera Fecha de Pago (19 de octubre de 2009).

“Préstamos”: Significa los préstamos, tanto Préstamos Hipotecarios como Préstamos No Hipotecarios concedidos por Santander a personas jurídicas o empresas no financieras, para la financiación de sus actividades económicas o la adquisición de terrenos u otros bienes inmuebles afectos a su actividad económica así como para la construcción y rehabilitación de los mismos, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo.

“Préstamos Fallidos”: Significa los Préstamos que Santander considera que no va a recuperar o que a una fecha se encuentren impagados por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de débitos vencidos.

“Préstamos Hipotecarios”: Significa Préstamos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

“Préstamos Morosos”: Significa los Préstamos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos.

“Préstamos No Fallidos”: Significa Los Préstamos no clasificados como Préstamos Fallidos.

“Préstamos No Hipotecarios”: Significa Préstamos sin garantía específica, con garantía personal (avales) y/o con garantía real diferente de la hipoteca inmobiliaria.

“Real Decreto 926/1998”: Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

“Real Decreto 1777/2004”: Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto 1778/2004”: Significa el Real Decreto 1778/2004, de 30 de julio, que establece obligaciones de información respecto de las participaciones preferentes y otros instrumentos de deuda y de determinadas rentas obtenidas por personas físicas residentes en la Unión Europea.

“Real Decreto 1310/2005”: Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

“Real Decreto 1514/2007”: Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General Contable.

“**Real Decreto 1065/2007**”: Significa el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

“**Real Decreto 716/2009**”: Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

“**Real Decreto Legislativo 1/1993**”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“**Real Decreto Legislativo 4/2004**”: Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

“**Real Decreto Legislativo 5/2004**”: Significa el Real Decreto Legislativo 5/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

“**Real Decreto-Ley 6/2008**”: Significa el Real Decreto-Ley 6/2008, de 10 de octubre, por el que se crea el Fondo para la Adquisición de Activos Financieros.

“**Reglamento (CE) n° 809/2004**”: Significa el Reglamento (CE) n° 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

“**Reglamento Hipotecario**”: Significa el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947.

“**Reglamento Interno de Conducta**”: Significa el Reglamento Interno de Conducta de la Sociedad Gestora regulador de la actuación de los órganos de administración, empleados y representantes de la Sociedad Gestora en aplicación de los dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorio, que ha sido comunicado a la CNMV.

“**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

“**Saldo de Principal Pendiente de la Serie**”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

“**Saldo Vivo de los Activos**” o “**Saldo Vivo**”: Significa las cantidades de principal pendientes de vencimiento de los Activos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos.

“**Santander**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Serie**”: Significa cada una de las seis (6) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

“**Serie A**”: Significa la Serie con un importe nominal total de MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (1.387.500.000 €), está constituida por trece mil ochocientos setenta y cinco (13.875) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie B**”: Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO OCHENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (185.000.000 €), está constituida por mil ochocientos cincuenta (1.850) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie C**”: Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO CUARENTA Y OCHO MILLONES DE EUROS (148.000.000 €), está constituida por mil cuatrocientos ochenta (1.480) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie D**”: Significa la Serie con un importe nominal total de NOVENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (92.500.000 €), está constituida por novecientos veinticinco (925) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie E**”: Significa la Serie con un importe nominal total de TREINTA Y SIETE MILLONES DE EUROS (37.000.000€), está constituida por trescientos setenta (370) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie F**”: Significa la Serie con un importe nominal total de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE EUROS (370.000.000 €), está constituida por tres mil setecientos (3.700) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Sociedad Gestora**”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

“**Standard & Poor’s**”: Significa Standard & Poor’s España, S.A.

“**TACP**”: Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

“**TIR**”: Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

“**Tipo de Interés Nominal**”: Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 de la Nota de valores y concordantes.

“**Tipo de Interés de Referencia**”: Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

“**U.A.E.**”: Significa, con respecto a la política de riesgos seguida por Banco Santander, S.A recogida en el apartado 2.2.7. del Módulo Adicional, la Unidad de Análisis de Empresas.

“**U.D.O.**”: Significa, con respecto a la política de riesgos seguida por Banco Santander, S.A recogida en el apartado 2.2.7. del Módulo Adicional, la Unidad de Decisión de Operaciones.