



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 HIPOTECARIO 7, debidamente facultada al efecto

CERTIFICA

Que el Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7 que ha sido remitido a esa Comisión, coincide exactamente y es fiel reflejo del Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 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 19 de julio de 2011.

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7

BONOS DE TITULIZACIÓN

2.159.700.000 €

Serie A	1.440.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 0,65%	Aaa (sf)	AAA (sf)
Serie B	360.000.000 €	EURIBOR 3M + Margen del 1,30%	A3 (sf)	BBB (High) (sf)
Serie C	359.700.000 €	EURIBOR 3M + 0,65% + Parte Extraordinaria	C (sf)	C (sf)

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:

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

Folleto inscrito en los Registros de la C.N.M.V. el 19 de julio de 2011

ÍNDICE

	Página
FACTORES DE RIESGO.....	6
DOCUMENTO DE REGISTRO.....	11
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	12
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro. .	12
1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.....	12
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	12
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).....	12
2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.	12
3. FACTORES DE RIESGO.	12
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	13
4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.	13
4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.....	13
4.3 Registro del Emisor.....	13
4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.....	13
4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.	16
4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.	18
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.	18
5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.	18
5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.	18
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	20
6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora	20
6.2 Auditoría de Cuentas.....	21
6.3 Actividades Principales.	21
6.4 Capital Social y Recursos Propios.	25
6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.	25
6.6 Órganos sociales.....	25
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.....	25
6.8 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).	26
6.9 Litigios y contenciosos significativos.	26
6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.	26
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	28
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	29
8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.	29
8.2 Información financiera histórica.....	29
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 €.....	29
8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.....	29
8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.....	29
9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.	29
9.1 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	29
9.2 Información procedente de un tercero.....	29
10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	29

NOTA DE VALORES	31
1. PERSONAS RESPONSABLES	32
1.1 Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.	32
1.2 Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.	32
2. FACTORES DE RIESGO.	32
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	32
3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.	32
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.	32
4.1 Importe total de los valores.	33
4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.	33
4.3 Legislación de los valores.	33
4.4 Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.	34
4.5 Divisa de la emisión.	34
4.6 Orden de Prelación de Pagos.	34
4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.	36
4.8 Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.	36
4.9 Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.	40
4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo	41
4.11 Representación de los tenedores de los valores.	45
4.12 Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.	45
4.13 Fecha de emisión.	45
4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.	46
5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.	46
5.1 Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.	46
5.2 Agente de Pagos y Entidades Depositarias.	47
6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.	49
7. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	49
7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.	49
7.2 Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.	49
7.3 Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	49
7.4 Informaciones aportadas por terceros.	49
7.5 Ratings.	50
MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	52
1. VALORES.....	53
1.1 Importe de la emisión.	53
1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.	53
2. ACTIVOS SUBYACENTES.....	53
2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.	53
2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos.	53
2.3 Activos activamente gestionados que respalden la emisión.	71
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.	72
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA	72
3.1 Descripción de la estructura de la operación.	72
3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer.	73

3.3	Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.	73
3.4	Explicación del flujo de fondos, incluyendo:	76
3.5	Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.	93
3.6	Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.	96
3.7	Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.	96
3.8	Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.	106
4.	INFORMACIÓN POST EMISIÓN.	107
	DEFINICIONES	110

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 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.

El Fondo tiene carácter de cerrado por el activo y por el pasivo.

(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, en el presente Folleto o en la normativa vigente aplicable. Dichas acciones deberán resolverse en el juicio declarativo ordinario que corresponda.

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

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 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la “Ley Concursal”).

En este sentido, en caso de concurso de la Sociedad Gestora, esta 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 tenga 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 del Cedente, la cesión de los Préstamos al Fondo podrá ser objeto de reintegración de conformidad con lo previsto en la Ley Concursal y en la normativa especial aplicable a los Fondos de Titulización.

En virtud de la Disposición Adicional 5ª de la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria, la cesión de los Préstamos al Fondo sólo podrá ser rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

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, aun 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.

En el supuesto de que se declare el concurso 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 las resultas 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 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, 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 limitada:

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 2.2.8 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) Compensación y Excepciones

Santander, en el supuesto de que el Deudor bajo un Préstamo opusiera contra el Fondo cualquier excepción que hubiere podido oponer frente a Santander, procederá a remediarlo o, en su caso, ingresar al Fondo las cantidades que hubiera dejado de percibir por este motivo.

(vi) Antigüedad de los Préstamos:

De los Préstamos seleccionados a 15 de junio de 2011 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución, el cuarenta y dos coma cuarenta y siete por ciento (42,47%) del Saldo Vivo de los Préstamos tienen una fecha de formalización posterior al 1 de enero de 2010 de y anterior al 31 de diciembre de 2010, lo que indica que el período de originación de gran parte de la cartera se ha producido en el año 2010.

Asimismo, el cinco coma cuarenta y cuatro por ciento (5,44%) de los Préstamos se han formalizado en el año 2009, el doce coma cuarenta y cinco por ciento (12,45%) en el año 2008 y el veintinueve coma setenta y cinco por ciento (29,75%) en el año 2007.

(vii) Riesgo de Tipos de Interés:

El tipo medio ponderado de los Activos a 15 de junio de 2011 es del dos coma diecisiete por ciento (2,17%), mientras que el tipo medio a pagar por los Bonos es del dos coma doscientos setenta y cuatro por ciento (2,274%) (asumiendo las hipótesis del folleto). Esta fluctuación de los tipos de los Préstamos y los Bonos se encuentra cubierta por Contrato de Swap contratado por el Fondo.

Esta situación se irá corrigiendo paulatinamente conforme los Préstamos revisen sus respectivos tipos de interés, ya que el noventa y siete coma noventa y cinco por ciento (97,95%) de los Préstamos tiene revisión anual del Euribor mientras que los Bonos tienen revisión trimestral.

El cálculo del rendimiento de los Bonos de cada Serie se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Préstamos que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable del Tipo de Interés Nominal de cada Serie.

No obstante, el Contrato de Swap suscrito entre el Fondo y Santander (como contraparte) otorga al Fondo un exceso de margen del 0,80% sobre el Nocional de la Permuta para la Parte B, tal y como se define en el apartado 3.4.7 del Módulo Adicional.

(viii) Riesgo de LTV de la cartera:

Al tratarse de Certificados de Transmisión Hipotecaria, la mayoría de los Préstamos tienen un LTV por encima del ochenta por cien (80%), siendo el valor de tasación medio de la cartera del ochenta y ocho coma treinta y nueve por ciento (88.39%).

(ix) Riesgo de concentración por año de concesión:

De los Préstamos seleccionados a 15 de junio de 2011 para su cesión al Fondo, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 e), un total de 563.868,01 millones de euros, esto es un 29,75% del principal pendiente de la cartera cedible corresponden a Préstamos concedidos en el año 2007 (año en el que comenzó la crisis económica a nivel español y mundial). Este nivel de concentración debe ser tenido en cuenta en el análisis de la cartera.

(x) Riesgo de Concentración Geográfica

De los Préstamos seleccionados a 15 de junio de 2011 para su cesión al Fondo, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 g), las Provincias que presentan mayor concentración de prestatarios de los Préstamos son Madrid con un 21,95%, Andalucía, con un 18,3% y Cataluña con un 17,35% del principal pendiente, si bien en su gran parte son viviendas de primera residencia. Este nivel de concentración debe ser tenido en cuenta en el análisis de la cartera.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Liquidez limitada:

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.

(ii) Rentabilidad:

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y tasas de morosidad 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 y, en general, el nivel de actividad económica.

(iii) 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.

(iv) 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.

(v) Calificación de los Bonos:

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación por la entidades de calificación Moody's Investors Service España S.A. y DBRS, Inc.

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

Sus calificaciones 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.

(vi) Postergación del pago de intereses:

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 la Serie B en el caso de que se den las circunstancias previstas en el apartado 3.4.6(c) del Módulo Adicional.

(vii) 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 y 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.

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 19 de julio de 2011.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en su condición de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., 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 25 de abril de 2011.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 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 25 de abril de 2011 en la que 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 f) 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 se iniciará en la Fecha de Constitución, y el último ejercicio económico del Fondo finalizará en la fecha 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 jurídica y constituido de conformidad 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.

El Fondo se constituirá con la denominación de: “FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 7” bajo la legislación española.

4.3 Registro del Emisor.

La constitución del Fondo y la emisión de los Bonos tienen como requisito previo la inscripción del Fondo en los registros oficiales de la CNMV en España. El presente Folleto ha sido inscrito en la CNMV con fecha 19 de julio de 2011.

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 consecuentemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 22 de julio de 2011.

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

La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

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

4.4.2 Período de actividad del Fondo.

Está previsto que el Fondo desarrolle su actividad desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el 16 de marzo de 2054 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados 4.4.3. (1) y 4.4.3.(2) siguientes.

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 (excluyendo los Préstamos Fallidos) 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. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en la normativa o desarrollos legislativos complementarios, el establecimiento de obligaciones de retención o demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo. En este caso, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo conforme a las reglas establecidas en la Escritura de Constitución y en el Folleto;
- (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 de las Series de los Bonos o se prevea que se va a producir.
- (v) En la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo, esto es el 16 de marzo de 2054 o en caso de que dicha fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior; 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 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 proceso de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3(1) anterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; y
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes de 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 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 la emisión 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 o todas de 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 del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora deberá aceptar la mejor oferta recibida por los Activos 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 Prolación 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 hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de Amortización Anticipada, que deberá coincidir necesariamente con una Fecha de Pago, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prolación de Pagos de Liquidación 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.b) 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 Prolación 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 un 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 Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y dará cumplimiento a los demás trámites administrativos que resulten procedentes. Dicho documento notarial será remitido por la Sociedad Gestora a la CNMV.

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

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
Avda. 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, encomendándose a la Sociedad Gestora la constitución, administración y representación legal del mismo, así como en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo.

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 Final 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 el apartado 2 del artículo 1 del Real Decreto 926/1998; en la disposición adicional primera del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; en el artículo 7.1.h), del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2004; en el artículo 59.k) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades aprobado por el Real Decreto 1777/2004; en el artículo 20.Uno.18º de la Ley 37/1992, de 28 de diciembre del Impuesto sobre el Valor Añadido; el artículo 45.I.B).15 y 20 del Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre, y en la disposición adicional quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril y la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial de las leyes de los impuestos sobre Sociedades, sobre la Renta de no Residentes y sobre el Patrimonio, las características propias más relevantes del régimen fiscal vigente del Fondo, en cada uno de los impuestos, son fundamentalmente las siguientes:

- (i) La constitución del Fondo estará exenta del concepto “Operaciones Societarias” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con el artículo 45.I.B).20.4 del Real Decreto Legislativo 1/1993).
- (ii) El Fondo, de acuerdo con el artículo 7.1.h) del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, al tipo general vigente en cada momento, y que en la actualidad se encuentra fijado en el 30%, , determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo.
- (iii) Respecto a los rendimientos de los Activos que constituyan ingreso del Fondo no estarán sometidos a retención ni a ingreso a cuenta (artículo 59 k del Real Decreto 1777/2004).
- (iv) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º n. de la Ley 37/1992).
- (v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general, sin que exista ninguna especialidad por tratarse de fondos de titulización.
- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está no sujeta o exenta, según los casos, del Impuesto sobre Transmisiones

Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I B número 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993) y del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18º de la Ley 37/1992).

- (vii) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca no estará sujeta a la modalidad Transmisiones Patrimoniales Onerosas del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7.5 del TR, ITP y AJD.

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

- (viii) A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros, según modificación introducida por la Ley 19/2003, la Ley 23/2005, y por la Ley 4/2008.

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.

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 Avda. de Cantabria s/n, 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.

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

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 Reinversión a Tipo Garantizado.

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

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

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 s/n, 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 son:

- Fitch: AA (largo plazo) con perspectiva estable y F1+ (corto plazo), confirmadas en septiembre de 2010 y julio de 2009 respectivamente.
 - Standard & Poor’s: AA (largo plazo) confirmada en septiembre de 2010 y A1+ (corto plazo) confirmada en de julio de 2010.
 - Moody’s: Aa2 (largo plazo) confirmada en octubre 2010 y P1 (corto plazo), con fecha de julio de 2009.
- DBRS: AA (largo plazo) confirmada en noviembre de 2010 y R-1 (high) (corto plazo) confirmada en abril de 2010.

- c) MOODY’S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. (“**Moody’s**”) interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.

Moody’s es una sociedad anónima española, filial de la agencia de calificación crediticia Moody’s Investors Service, con domicilio social en Madrid, Bárbara de Braganza, 2, 28004 y C.I.F. nº A-80448475.

- d) DBRS, INC. (“**DBRS**”) interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.

DBRS es una agencia de calificación con domicilio en 140 Broadway, New York, NY 10005, USA. De propiedad y gestión particular, realiza valoraciones independientes en Norteamérica, Europa y Asia. Todas las calificaciones de DBRS están disponibles electrónicamente en Bloomberg y en la página web de la entidad (www.dbrs.com).

Las agencias de calificación mencionadas anteriormente vienen desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010 y han solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el reglamento (CE) nº1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre agencias de calificación crediticia.

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

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

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

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

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

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

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

6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora

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

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 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 haya 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 2008, 2009 y 2010 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

6.3 Actividades Principales.

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

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 31 de junio de 2011 es el siguiente:

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH UCI 5	Serie A	25.225.516,80 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody´s España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.650.000,00 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	27.875.516,80 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	54.174.212,64 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody´s España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	5.417.421,80 €	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	59.591.634,44 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	390.328.485,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	39.032.851,49 €	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	429.361.336,49 €				
FTH BANESTO 5	Serie A	1.995.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.45%	S&P España	01/03/2011	2.100.000.000,00 €
	Serie B	105.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%	Fitch		
	Total	2.100.000.000,00 €				
FTH UCI 10	Serie A	175.002.744,00 €	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	191.025.744,00 €				
FTH UCI 12	Serie A	335.374.684,16 €	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	368.174.684,16 €					
TOTAL FTH		3.176.028.915,89 €				5.984.201.867,69 €

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA UCI 6	Serie A	54.752.271,42 €	Euribor 3M + 0.295%	Moody´s España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	4.818.199,68 €	Euribor 3M + 0.775%			
	Total	59.570.471,10 €				
FTA UCI 7	Serie A	66.568.646,58 €	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody´s España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	4.659.804,16 €	Euribor 3M + 0.700%			
	Total	71.228.450,74 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	160.638.401,11 €	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody´s España	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	11.244.687,54 €	Euribor 3M + 0.55%			
	Total	171.883.088,65 €				
FTA UCI 8	Serie A	87.960.350,70 €	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody´s España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	5.805.383,76 €	Euribor 3M + 0.600%			
	Total	93.765.734,46 €				
FTA HIPOTEBANSA 11	Serie A	265.056.685,04 €	Euribor 3M + 0.24%	S&P España / Moody´s España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	15.093.400,48 €	Euribor 3M + 0.45%			
	Total	280.150.085,52 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS							
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS	
FTA UCI 9	Serie A	234.862.584,52	Euribor 3M+ 0.265%	S&P España / Moody's España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €	
	Serie B	17.416.198,25	Euribor 3M+ 0.65 %				
	Serie C	3.841.809,14	Euribor 3M+ 1.20 %				
	Total	256.120.591,91 €					
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)	214.288.881,68	Euribor 3M+ 0.00%				
	Serie B2	70.492.337,53	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	399.081.219,21 €						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	542.625.697,92	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	699.225.697,92 €						
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	191.576.589,75	Euribor 3M+ 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €	
	Serie B	58.244.897,25	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	447.821.487,00 €						
FTA UCI 11	Serie A	242.721.922,38	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	271.621.922,38 €						
FTA SANTANDER PUBLICO 1	Serie A	428.377.453,00	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody's España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €	
	Serie B	18.970.995,20	Euribor 3M+ 0.30%				
Total	447.348.448,20 €						
FTA SANTANDER AUTO 1	Serie Unica	9.309.948,00	Euribor 3M+ 0.059%	S&P España	07/04/2005	1.598.000.000,00 €	
Total	9.309.948,00 €						

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	146.461.608,00	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	493.661.608,00 €						
FTA UCI 14	Serie A	603.452.307,25	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	675.952.307,25 €						
FTA UCI 15	Serie A	684.308.733,76	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	795.308.733,76 €						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	939.261.926,55	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	1.110.361.926,55 €						
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 06	Serie A1	166.712.303,25	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	244.412.303,25 €						
FTA UCI 16	Serie A1	0,00	Euribor 3M+ 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €	
	Serie A2	1.004.456.982,64	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	1.146.656.982,64 €						
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M+ 0.13%	S&P España / Moody's España Fitch España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €	
	Serie A2	329.950.986,76 €	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	388.250.986,76 €						
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	164.240.615,10 €	Euribor 3M+ 0.15%	S&P España / Moody's España	14/12/2006	1.900.000.000,00 €	
	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	340.040.615,10 €						
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00	Euribor 3M+ 0.05%	Fitch España/ Moody's España	14/12/2006	2.900.000.000,00 €	
	Serie A2	255.776.020,50	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	544.376.020,50 €						
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	327.408.119,78	Euribor 3M+ 0.06%	Fitch España/ Moody's España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €	
	Serie A2	1.168.279.728,00	Euribor 3M+ 0.14%				
	Serie A3	318.621.744,00	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	2.063.409.591,78 €						
FTA UCI 17	Serie A1	0,00	Euribor 3M+ 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €	
	Serie A2	884.550.219,20	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	1.000.750.219,20 €						

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	431.229.238,20	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
SPAIN AUTO 07-01	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	40.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	569.229.238,20 €				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody's España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	474.849.900,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	219.149.919,75	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	45.500.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
	Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	1.011.999.819,75 €				
FINANCIACIÓN BANESTO 1	Serie A	90.464.016,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody's España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%			
	Total	130.464.016,00 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody's España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
	Total	1.200.000.000,00 €				
FTA	Serie A1	117.561.247,14	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A2	511.925.572,77	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	215.010.287,40	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	965.097.107,31 €				
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
	Serie A2	233.773.520,00	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	373.773.520,00 €				
FTA	Serie A1	32.836.734,56	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody's España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	684.214.368,56	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	241.430.370,58	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.328.381.473,70 €				
FTA	Serie A	49.299.508,92	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 2	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	266.799.508,92 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.264.417.507,65	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
	Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%			
	Total	1.346.917.507,65 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	297.285.430,40	Euribor 3M+ 0.50%	Moddy's	26/03/2008	2.000.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 5	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		829.285.430,40 €			
FTA	Serie A	129.860.360,50	Euribor 3M+ 0.30%	Moody's España	12/05/2008	1.000.000.000,00 €
SANTANDER FINANCIACIÓN 3	Serie B	49.000.000,00	Euribor 3M+ 0.40%			
	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		306.860.360,50 €			
FTA	Serie A	646.248.597,40	Euribor 3M+ 0.30%	S&P España	26/06/2008	2.000.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 2	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M+ 0.60%			
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M+ 1,20%			
	Total	812.248.597,40 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN 08-1	Serie A	183.006.711,10	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	250.006.711,10 €				
FTA	Pagarés	1.805.000.000,00		S&P España Fitch España	27/11/2008	500.000.000,00 €
SANTANDER 2						
FTA	Serie A	320.071.064,04	Euribor 3M+ 0.32%	Moody's España	09/02/2009	2.496.900.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 6	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			
	Total	1.306.371.064,04 €				
FTA	Serie A	307.794.194,40	Euribor 3M+ 0.30%	Moody's España	16/02/2009	700.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 09-1	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%			
	Total	480.694.194,40 €				
FTA	Serie A	382.102.376,25 €	Euribor 3M+ 0.32%	S&P España	28/05/2009	1.850.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 7	Serie B	185.000.000,00	Euribor 3M+ 0.50%			
	Serie C	148.000.000,00	Euribor 3M+ 0,80%			
	Serie D	92.500.000,00	Euribor 3M+ 1.75%			
	Serie E	37.000.000,00	Euribor 3M+ 2.50%			
	Serie F	370.000.000,00	Euribor 3M+ 0.65%+Parte extra			
	Total	1.214.602.376,25 €				
FTA	Serie A	922.784.352,00	Euribor 3M+ 0.70%	Moody's España	13/09/2010	1.600.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 5	Serie B	96.000.000,00	Euribor 3M+ 1,20%	DBRS		
	Serie C	160.000.000,00	Euribor 3M+ 2.00%			
	Total	1.178.784.352,00 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	395.798.631,44	Euribor 3M+ 0.50%	Moody's España	29/09/2009	1.500.000.000,00 €
FINANCIACION 4	Serie B	75.000.000,00	Euribor 3M+ 0.70%			
	Serie C	75.000.000,00	Euribor 3M+ 1.00%			
	Serie D	60.000.000,00	Euribor 3M+ 2.00%			
	Serie E	176.200.000,00	Euribor 3M+ 3.00%			
	Serie F	195.000.000,00	Euribor 3M+ 0.65%+Parte extra			
	Total	976.998.631,44 €				
FTA	Serie A	819.602.087,85	Euribor 3M+ 0.45%	Moody's España/S&P	20/05/2010	1.050.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 6	Serie B	63.000.000,00	Euribor 3M+ 0.60%			
	Serie C	52.500.000,00	Euribor 3M+ 0.80%			
	Serie D	42.000.000,00	Euribor 3M+ 1.75%			
	Serie E	21.000.000,00	Euribor 3M+ 2.50%			
	Serie F	210.000.000,00	Euribor 3M+ 0.65%+Parte extra			
	Total	1.208.102.087,85 €				
FTA	Serie A	4.209.627.417,60	Euribor 3M+ 0.45%	Moody's España	24/01/2011	6.450.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 8	Serie B	1.435.100.000,00	Euribor 3M+ 1,75%	DBRS		
	Total	5.644.727.417,60 €				
FTA	Serie A	370.562.092,95	Euribor 3M+ 0.70%		01/07/2010	600.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 2010	Serie B	57.000.000,00	Euribor 3M+ 1.20%	Moody's España		
	Serie C	49.500.000,00	Euribor 3M+ 1,50%			
	Serie D	88.500.000,00	Euribor 3M+ 0.65%			
	Total	565.562.092,95 €				
FTA	Serie A	3.242.462.178,95	Euribor 3M+ 0.45%	Moody's España	07/04/2011	5.350.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 9	Serie B	1.123.500.000,00	Euribor 3M+ 1,75%	DBRS		
	Total	4.365.962.178,95 €				
FTA	Serie A	774.000.000,00	Euribor 3M+ 0.30%	Moody's España	24/06/2011	1.075.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 9	Serie B	301.000.000,00	Euribor 3M+ 1,25%	DBRS		
	Total	1.075.000.000,00 €				
TOTAL FTA		41.223.176.126,29 €				81.688.100.010,22 €
TOTAL (FTH+FTA)		44.399.205.042,18 €				87.672.301.877,91 €

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

a) **Importe nominal suscrito y desembolsado:**

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

b) **Clases de acciones:**

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

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades 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. Alfonso de Castro González
	D. Marcelo Alejandro Castro Zappa
	D. Enrique Silva Bravo
	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 Banco Santander	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Alfonso de Castro González	Subdirector General Adjunto	Altamira Santander Real Estate, S.A.	Consejero
Marcelo Alejandro Castro	Subdirector General Adjunto	Santander Lease EFC	Consejero
		Holding Mercados, S.A.	Consejero
José Antonio Álvarez Álvarez	Director General	Santander Consumer Finance	Consejero
		Bolsas y Mercados Españoles,	Consejero

		S.A.	
José Antonio Soler Ramos	Subdirector General	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	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	Gesban, S.A.	Consejero
		Interbanca (Grupo ABN)	Consejero
Gabriel de Escalante Yanguela	Subdirector General	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 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 plazo y corto plazo que aparecen en el Balance de Situación adjunto corresponden a deudas con Santander por tributar la Sociedad Gestora en régimen de tributación consolidada con el mismo.

6.9 Litigios y contenciosos significativos.

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

6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

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

A continuación se detalla el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias correspondientes a los ejercicios 2008, 2009 y 2010, auditadas, y 31 de abril de 2011 sin auditar:

Balance de situación a 31 de diciembre de 2008, 2009, 2010 y a 31 de abril de 2011 (cifras en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/04/2011
INMOVILIZADO:				
Inmovilizaciones inmateriales	1	0	-	-
Inmovilizaciones materiales	23	0	-	-
Total inmovilizado	24	0	-	-
ACTIVO CIRCULANTE:				
Deudores	287	893	381	407
Préstamos a empleados	117	76	64	57
Otros deudores	170	817	317	350
Inversiones financieras temporales	-	-	-	-
Hacienda Pública	-	-	-	-
Tesorería	6.768	7.933	10.311	11.424
Ajustes por periodificación	1.211	1.369	1.146	1.001
Total activo circulante	8.266	10.195	11.838	12.832
TOTAL ACTIVO	8.290	10.195	11.838	12.832

PASIVO	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/04/2011
FONDOS PROPIOS:				
Capital suscrito	902	902	902	902
Reservas	182	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.066	3.238	1.529	989
Total fondos propios	2.150	4.322	2.613	2.073
ACREEDORES A LARGO PLAZO:				
Deudas con empresas del Grupo	3.312	3.747	5.052	5.046
	3.312	3.747	5.052	5.046
ACREEDORES A CORTO PLAZO:				
Hacienda Pública	455	151	63	1.107
Otras deudas	80	73	211	15
Deudas con empresas del Grupo	3	13	3.899	3
Ajustes por periodificación	2.291	1.889	-	147
Dividendo a pagar	0	0	-	4.735
Total acreedores a corto plazo	2.828	2.126	4.173	5.713
TOTAL PASIVO	8.290	10.195	11.838	12.832

Cuentas de Pérdidas y Ganancias correspondientes a los ejercicios anuales terminados a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 (miles de euros) y a 31 de abril de 2011.

	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010	30/04/2011
OPERACIONES CONTINUADAS				
Importe neto de la cifra de negocios	10.003	10.827	9.360	3.524
Otros ingresos de explotación	4	32	-	6
Gastos de personal	(1.214)	(1.162)	-1.211	-437
Otros gastos de personal	(7.591)	(5.075)	-5.965	-1.695
Amortización del inmovilizado	(48)	(24)	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	1.154	4.598	2.184	1.398
Ingresos financieros	367	28	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	367	28	-	-
Gastos de ejercicios anteriores				
RESULTADO FINANCIERO	367	28	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	1.521	4.626	2.184	1.398
Impuestos sobre beneficios	(455)	(1.388)	-655	-409
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.066	3.238	1.529	989
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.066	3.238	1.529	989

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.

La Sociedad Gestora está adherida al Código General de Conducta y al Código de Conducta en los mercados de valores del Grupo Santander.

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 verificación 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 se incluye ninguna declaración o informe de persona alguna en calidad de experto.

9.2 Información procedente de un tercero.

No se incluye ninguna información procedente de terceros.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

- (i) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (ii) **El presente Folleto.**
- (iii) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (iv) **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.**
- (v) **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.
- (vi) **La certificación del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Santander**, de su reunión del 9 de mayo de 2011 en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo así como **el acuerdo complementario** de fecha 18 de julio de 2011, **la certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**, de su reunión del 25 de abril de 2011, en la 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 y **la certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**, de su reunión del 13 de julio de 2011, en la que se acordó modificar el límite de la emisión de los Bonos.
- (vii) **Las cartas de comunicación de las calificaciones provisionales y las cartas de comunicación de las calificaciones definitivas** por parte de Moody's y DBRS.

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

(ix) **El acta notarial de desembolso.**

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 11, de Madrid.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) y 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 del 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 aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de julio de 2011.

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 25 de abril de 2011.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, SANTANDER HIPOTECARIO 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) MOODY'S y DBRS intervienen como agencias de calificación crediticia calificadoras de los Bonos.
- d) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro
- e) DELOITTE, S.L. interviene como auditora de cuentas de la Sociedad Gestora y de Santander. Asimismo emitirá un informe de auditoría sobre la cartera de Préstamos que integrarán el Fondo y ha sido nombrado auditor de cuentas del Fondo.

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 CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (2.159.700.000 €), representados por VEINTIUN MIL QUINIENOS NOVENTA Y SIETE (21.597) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos (A, B y C), correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL CUATROCIENTOS CUARENTA MILLONES DE EUROS (1.440.000.000 €), está constituida por CATORCE MIL CUATROCIENTOS (14.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (360.000.000 €), está constituida por TRES MIL SEISCIENTOS (3.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie C:** con un importe nominal total de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (359.700.000 €), está constituida por TRES MIL QUINIENOS NOVENTA Y SIETE (3.597) 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	Total
Banco Santander, S.A.	1.440.000.000	360.000.000	359.700.000	2.159.700.000
Total	1.440.000.000	360.000.000	359.700.000	2.159.700.000

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 HIPOTECARIO 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 Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, que ha sido designada como entidad encargada del registro contable de los Bonos. De esta forma, la compensación y liquidación de los Bonos se efectuará de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en 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 Orden de Prelación de Pagos.

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 y el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y que, en cuanto al pago de intereses y principal de los Bonos pueden resumirse de la siguiente manera:

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 sustitución prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el sexto (6º) 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 Los intereses devengados por los Bonos de la Serie C se clasificarán en dos partes: la Parte Ordinaria y la Parte Extraordinaria.

El pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el octavo lugar (8º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

El pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el 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 decimotercero lugar (13º) 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 la Serie A y B ocupa el quinto (5º) 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 tres (3) Series:

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

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6. (b) del Módulo Adicional. Dado que la amortización de los Bonos de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva, la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

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

La amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el 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 los Bonos de la Serie C ocupa el octavo (8º) 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- b) A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (28 de julio de 2011) y la Primera Fecha de Pago (16 de septiembre de 2011).
- 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 Periodo de Devengo de Intereses 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.

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:

- 0,65% para los Bonos de la Serie A; y
- 1,30% para los Bonos de la Serie B,
- 0,65% para la Parte Ordinaria de los Bonos de la Serie C,

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

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

- (i) 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 Intereses será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a un (1) mes y el tipo EURIBOR a dos (2) 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 Intereses.

- (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 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 (siendo al alza en caso de equidistancia).

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 volvieren 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 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre 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 16 de septiembre de 2011, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la Primera Fecha de Pago (el 16 de septiembre de 2011) (no inclusive).
- i) El cálculo de los intereses (excluida la Parte Extraordinaria de la Serie C) 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:

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

Donde:

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

P = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos 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 C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los tres mil quinientos noventa y siete (3.597) Bonos de la Serie C el importe descrito por dicho concepto en el apartado 4.6.a)a.3 anterior.

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

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

Los intereses de los Bonos se pagarán hasta la amortización respectiva de los mismos en cada Fecha de Pago y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles para ello de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos recogido en el apartado 3.4.6. (b) del Módulo Adicional.

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

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

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.

La Sociedad Gestora calculará el Tipo de Interés Nominal de los Bonos.

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 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 serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre 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 y B en cada Fecha de Pago, y que será la menor de las siguientes cantidades, (i) la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, y (ii) en función de los Fondos Disponibles existente en cada Fecha de Pago, el remanente de Fondos Disponibles (según se 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 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

Por Cantidad Devengada para Amortización se entenderá, sin distinción entre las Series A y B, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago, y (ii) el saldo vivo de los Activos No 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 y extraordinarias de amortización.

a) Series A y B

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

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

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 16 de septiembre de 2011.

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

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

- b) **Serie C**

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

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

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

4.9.6 Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos.

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

4.9.7 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 16 de marzo de 2054 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 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 es 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: 2,17% (tipo de interés medio ponderado a fecha de 15 de junio de 2011 de la cartera de préstamos seleccionados 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 (más de 90 días): 6,65% del Saldo Vivo de los Activos, con un sesenta por ciento (60%) de recuperación al cabo de 18 meses;
- (iii) Fallidos de la cartera de Activos: 2,86% del Saldo Vivo de los Activos, con un cuarenta por ciento (40%) de recuperación al cabo de 12 meses de su entrada en fallidos;
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 28 de julio de 2011;
- (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 y las TACP 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 Santander a particulares (clientes y empleados) residentes en España, para financiación de la adquisición de viviendas y son razonables para esta cartera de Préstamos.

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 los tipos de interés para la Serie A en 2,233%, en el 2,883% para la Serie B y en el 2,233% para la Serie C, tomando como referencia el 1,583% (EURIBOR a 3 meses del 7 de julio de 2011), más un margen del 0,65% para la Serie A, del 1,30% para la Serie B y del 0,65% para la Serie C.

Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el margen medio ponderado de la emisión es del cero coma setenta y seis por ciento (0,76%) y el tipo medio ponderado de la emisión es del dos coma trescientos cuarenta y uno por ciento (2,341%).

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	5%	7%	9%
	Bonos Serie A		
Vida media (años)	7,05	5,74	4,81
TIR	2,244%	2,236%	2,228%
Duración (años)	5,98	5,01	4,27
Vencimiento final	16/09/28	16/03/26	16/12/23
	Bonos Serie B		
Vida media (años)	21,11	18,22	15,80
TIR	2,936%	2,933%	2,931%
Duración (años)	14,00	12,70	11,50
Vencimiento final	16/03/34	16/06/31	16/09/28
	Bonos Serie C		
Vida media (años)	22,65	19,65	17,15
TIR	2,270%	2,268%	2,267%
Duración (años)	16,10	14,55	12,29
Vencimiento final	16/03/34	16/03/31/	16/09/28

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 una TACP del 7%.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)									
T.A.C.P.=7%									
	AMORTIZ.	INTERES		AMORTIZ.	INTERES		AMORTIZ.	INTERES	
	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE C	SERIE C	SERIE C
28/07/2011									
16/09/2011	2.327,38	310,14	2.637,52	0,00	400,42	400,42	0,00	310,14	310,14
16/12/2011	2.966,54	551,32	3.517,86	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2012	2.905,07	534,57	3.439,64	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/06/2012	3.261,85	523,87	3.785,72	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2012	2.776,44	505,25	3.281,69	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2012	2.729,95	484,09	3.214,04	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2013	2.671,81	463,53	3.135,34	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2013	2.622,41	458,58	3.081,00	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2013	2.560,81	443,62	3.004,43	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2013	2.512,97	424,34	2.937,31	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2014	2.452,92	405,65	2.858,57	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2014	2.403,11	400,67	2.803,78	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2014	2.344,96	386,95	2.731,91	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2014	2.301,30	369,51	2.670,81	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2015	2.245,71	352,60	2.598,31	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2015	2.196,46	347,62	2.544,09	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2015	2.144,83	335,09	2.479,92	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2015	2.103,45	319,34	2.422,79	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2016	2.052,15	307,47	2.359,61	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/06/2016	2.006,70	299,14	2.305,84	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2016	1.961,26	287,69	2.248,95	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2016	1.924,77	273,49	2.198,26	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2017	1.877,35	259,74	2.137,09	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2017	1.835,33	254,80	2.090,12	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2017	1.793,27	244,32	2.037,59	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2017	1.759,95	231,55	1.991,49	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2018	1.716,09	219,18	1.935,27	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2018	1.677,51	214,25	1.891,76	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2018	1.639,14	204,68	1.843,82	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2018	1.607,81	193,20	1.801,02	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2019	1.567,53	182,11	1.749,63	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2019	1.532,12	177,21	1.709,32	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2019	1.496,82	168,46	1.665,28	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2019	1.467,87	158,18	1.626,05	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2020	1.429,58	149,90	1.579,47	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/06/2020	1.396,70	143,39	1.540,08	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2020	1.362,64	135,42	1.498,06	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2020	1.336,11	126,25	1.462,36	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2021	1.301,10	117,41	1.418,51	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2021	1.270,74	112,59	1.383,33	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2021	1.240,76	105,34	1.346,10	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2021	1.216,90	97,19	1.314,09	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2022	1.185,09	89,33	1.274,42	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2022	1.157,18	84,55	1.241,73	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2022	1.129,07	77,95	1.207,02	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2022	1.107,23	70,73	1.177,96	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2023	1.077,59	63,77	1.141,36	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2023	1.051,92	59,04	1.110,96	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2023	1.025,96	53,04	1.078,99	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2023	1.003,20	46,67	1.049,86	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2024	978,82	41,01	1.019,83	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/06/2024	955,16	35,87	991,03	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2024	930,59	30,42	961,01	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2024	909,48	24,84	934,32	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2025	886,41	19,49	905,89	0,00	720,75	720,75	0,00	558,25	558,25
16/06/2025	864,22	14,86	879,08	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/09/2025	842,85	9,93	852,78	0,00	736,77	736,77	0,00	570,66	570,66
16/12/2025	823,52	5,06	828,58	0,00	728,76	728,76	0,00	564,45	564,45
16/03/2026	73,57	0,41	73,98	2.914,35	720,75	3.635,10	0,00	558,25	558,25
16/06/2026	0,00	0,00	0,00	3.130,07	715,29	3.845,37	0,00	570,66	570,66
16/09/2026	0,00	0,00	0,00	3.053,34	692,23	3.745,57	0,00	570,66	570,66
16/12/2026	0,00	0,00	0,00	2.984,62	662,46	3.647,08	0,00	564,45	564,45
16/03/2027	0,00	0,00	0,00	2.907,78	633,67	3.541,44	0,00	558,25	558,25
16/06/2027	0,00	0,00	0,00	2.834,71	626,32	3.461,03	0,00	570,66	570,66
16/09/2027	0,00	0,00	0,00	2.763,08	605,44	3.368,52	0,00	570,66	570,66
16/12/2027	0,00	0,00	0,00	2.698,67	578,72	3.277,39	0,00	564,45	564,45
16/03/2028	0,00	0,00	0,00	2.627,09	559,06	3.186,14	0,00	564,45	564,45
16/06/2028	0,00	0,00	0,00	2.557,42	545,84	3.103,26	0,00	570,66	570,66
16/09/2028	0,00	0,00	0,00	2.490,85	527,00	3.017,85	0,00	570,66	570,66
16/12/2028	0,00	0,00	0,00	2.432,68	503,12	2.935,81	0,00	564,45	564,45
16/03/2029	0,00	0,00	0,00	2.363,84	480,06	2.843,90	0,00	558,25	558,25
16/06/2029	0,00	0,00	0,00	2.301,31	473,31	2.774,62	0,00	570,66	570,66
16/09/2029	0,00	0,00	0,00	2.240,81	456,35	2.697,16	0,00	570,66	570,66
16/12/2029	0,00	0,00	0,00	2.188,17	435,06	2.623,24	0,00	564,45	564,45
16/03/2030	0,00	0,00	0,00	2.127,05	414,51	2.541,56	0,00	558,25	558,25
16/06/2030	0,00	0,00	0,00	2.068,05	408,05	2.476,10	0,00	570,66	570,66
16/09/2030	0,00	0,00	0,00	2.005,94	392,82	2.398,76	0,00	570,66	570,66
16/12/2030	0,00	0,00	0,00	1.955,10	373,93	2.329,03	0,00	564,45	564,45
16/03/2031	0,00	0,00	0,00	49.355,09	355,73	49.710,81	100.000,00	558,25	100.558,25
	100.000,00	13.006,66	113.006,66	100.000,00	53.243,52	153.243,52	100.000,00	44.480,12	144.480,12

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 9 de mayo de 2011 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 así como el acuerdo complementario de fecha 18 de julio de 2011.
 - a.2 Acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 25 de abril de 2011 y 13 de julio de 2011.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 19 de julio de 2011.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 22 de julio de 2011 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 22 de julio de 2011.

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 y precio.

No existirá actividad de colocación de los Bonos en el mercado, ya que Santander se compromete de forma irrevocable a suscribir la emisión 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.

4.13.3 Período de Suscripción.

La Fecha de Suscripción de los Bonos por Santander será el día 27 de julio de 2011, 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 28 de julio de 2011.

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 coticen 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.

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

Criterios de Moody's

En el supuesto de que la calificación de la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada del Agente de Pagos otorgada por Moody's fuera rebajada a una calificación inferior a P-1, o no estuviese calificada, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábilés a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación, y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos:

- (i) Obtener un aval a primer requerimiento, que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el Agente de Pagos de sus obligaciones, de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos.
- (ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda no inferior a P-1 para su riesgo a corto plazo para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

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.

Criterios de DBRS

En el supuesto de que, de acuerdo con la calificación pública asignada por DBRS o en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS (la “**Calificación de DBRS**”) del Agente de Pagos fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el respectivo contrato y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por DBRS:

- (i) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS no inferior a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, 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 BBB (High) y/o de R-1 (Low) por parte del Agente de Pagos.
- (ii) Revocar la designación del Agente de Pagos como Agente de Pagos, procediendo a designar a otra entidad con Calificación de DBRS no inferior a BBB (High) y de R-1 (Low), a largo y corto plazo, respectivamente, que le sustituya antes de dar por resuelto el Contrato de Agencia de Pagos.

Asimismo, el Agente de Pagos podrá dar por terminado el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos previa notificación a la Sociedad Gestora con una antelación mínima de dos meses, de acuerdo con los términos establecidos en el Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos, y siempre que (i) otra entidad de características financieras similares al Agente de Pagos y con una calificación crediticia al menos igual a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente según DRBS, y P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, aceptada por la Sociedad Gestora, sustituya a éste en las funciones asumidas en virtud del Contrato de Dirección, Suscripción y Agencia de Pagos y (ii) se comunique a la CNMV y a las Agencias de Calificación. En caso de sustitución motivada por la renuncia del sustituido, todos los costes derivados del proceso de sustitución serán soportados por este último, así como cualquier comisión del nuevo Agente de Pagos.

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

b) Entidades depositarias:

No aplicable.

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

Los gastos previstos son los siguientes:

	Euros
a) Gastos de Constitución (Gastos de documentación y tasas):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización):	51.997,55
Tasas AIAF:	61.596,00
Tasas Iberclear:	3.540,00
Gastos iniciales (incluida la financiación parcial de adquisición de Activos)	396.406,45
Subtotal	510.000
b) Gastos de Emisión:	
Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora	90.000,00
Subtotal	90.000,00
TOTAL GENERAL	600.000

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

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

No aplicable.

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

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, 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.

Con fecha 18 de julio de 2011, las Agencias de Calificación han asignado a los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores las siguientes calificaciones ("*ratings*"):

	DBRS	Moody's
Serie A	AAA (sf)	Aaa (sf)
Serie B	BBB (High) (sf)	A3 (sf)
Serie C	C (sf)	C (sf)

Las Agencias de Calificación vienen desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010 y han solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el reglamento (CE) nº1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre agencias de calificación crediticia.

Consideraciones sobre las calificaciones:

En opinión de Moody's, la estructura permite el pago puntual de los intereses y el pago del principal durante la vida de la operación, y en cualquier caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal de la operación. Las calificaciones de Moody's sólo miden los riesgos de crédito inherentes a la operación. Las calificaciones de Moody's no miden otro tipo de riesgos, que puedan tener un efecto significativo en el rendimiento de los inversores.

En opinión de DBRS, la estructura permite el pago puntual de intereses, y el pago del principal antes o en la Fecha de Vencimiento Legal, de conformidad con los documentos de la operación. Las calificaciones de los Bonos no constituyen una opinión acerca de la probabilidad o frecuencia de que se produzcan amortizaciones sobre las obligaciones subyacentes o la posibilidad de que el tenedor de los Bonos obtenga un rendimiento inferior al esperado.

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

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

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

- (i) son formuladas por las Agencias de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales no garantizan ni su exactitud, ni que sean

completas, de forma que las Agencias de Calificación no podrá en forma alguna ser considerada responsable de las mismas; y

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

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

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

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

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

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente vienen desarrollando su actividad en la Unión Europea con anterioridad al 7 de junio de 2010 y han solicitado su registro de acuerdo con lo previsto en el Reglamento (CE) nº 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticias.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

El presente Modulo Adicional ha sido elaborado conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 19 de julio de 2011.

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 MILLONES DE EUROS (1.800.000.000 €) y emitirá valores por un importe total de DOS MIL CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (2.159.700.000 €).

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.

2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos.

Los Préstamos de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo son Préstamos Hipotecarios, garantizados con hipoteca 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 y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso), concedidos por Santander a personas físicas con domicilio en España con el objeto de financiar la adquisición de vivienda terminada o para subrogaciones por personas físicas en financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España.

Los Préstamos han sido otorgados a) a partir de la red de oficinas bancarias de Santander o b) a partir de prescriptores que ejercen una actividad de intermediación en la venta de viviendas a clientes particulares y que canalizan las necesidades de financiación de dichos clientes a través de Santander. En el supuesto b), no existe por tanto relación directa entre Santander y el solicitante final de la financiación (deudor).

Estos intermediarios son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (APIS) adscritos o bien a servicios centrales o a oficinas bancarias de Santander a través de una relación contractual. En la actualidad Santander no mantiene en vigor la mayoría de los contratos suscritos en su día con los APIS, dejando, por tanto, de ser una vía de captación de clientes.

De la cartera preliminar de Préstamos a 15 de junio de 2011, el cuatro coma treinta y cinco por ciento (4,35%) del Saldo Vivo de los Préstamos (82.439.942,73 €) corresponde a Préstamos otorgados a través de APIS.

Todos los Préstamos (independientemente de que hayan sido otorgados en la red de oficinas bancarias de Santander o a partir de APIS) han sido otorgados siguiendo los procedimientos de concesión establecidos por Santander que se recogen en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional.

En los Préstamos Hipotecarios, las variaciones al alza o a la baja de los tipos de interés se traducen en mayores o menores importes de cuota a pagar por los Deudores hipotecarios.

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.

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados 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;
- Titularidad;
- Identificación del Prestatario;
- Transmisión de los activos;
- Propósito del Préstamo;
- Fecha de formalización del Préstamo;
- Fecha de vencimiento del Préstamo;
- Importe inicial del Préstamo;
- Saldo actual del Préstamo;
- Tipo de interés de referencia;
- Diferencial del tipo de interés;
- Tipo de interés aplicado;
- Retrasos en el pago;
- Garantías hipotecarias;
- Dirección de la propiedad hipotecada y/o finca registral;
- Tasación;
- Valor de tasación;

- Relación “Saldo actual del Préstamo/Valor de tasación”;
- Vivienda terminada;
- Préstamos a Promotores;
- Aprobación de concesión de riesgos.

La cartera preliminar de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución, está formada por NUEVE MIL SETECIENTOS NOVENTA Y TRES (9.793) Préstamos cuyo principal pendiente de vencer, a 15 de junio de 2011, ascendía a MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES CIENTO VEINTE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SEIS EUROS COMA DOS CÉNTIMOS DE EURO (1.895.120.876,02 €).

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

a) Valores máximo, mínimo y medio de los principales de los Préstamos y Periodo de Carencia de Amortización.

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

CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRESTAMOS					
		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
9.375,10	99.999,99	76.120,83	4,02%	995	10,16%
100.000,00	149.999,99	326.785,65	17,24%	2.554	26,08%
150.000,00	199.999,99	467.218,28	24,65%	2.696	27,53%
200.000,00	249.999,99	375.894,41	19,83%	1.694	17,30%
250.000,00	299.999,99	241.165,16	12,73%	884	9,03%
300.000,00	349.999,99	144.593,64	7,63%	447	4,56%
350.000,00	399.999,99	81.600,82	4,31%	219	2,24%
400.000,00	449.999,99	38.100,18	2,01%	91	0,93%
450.000,00	499.999,99	24.291,42	1,28%	51	0,52%
500.000,00	1.673.058,21	119.350,43	6,30%	162	1,65%
Total		1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

b) Distribución de los Préstamos atendiendo a la concentración del Deudor.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los veinte (20) mayores Deudores con mayor peso dentro de la cartera de Préstamos:

CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES			
Deudores	Principal pendiente (€)	%	LTV
1	1.673.058,21	0,09%	96,05%
2	1.662.682,30	0,09%	80,93%
3	1.601.614,61	0,08%	88,67%
4	1.524.846,46	0,08%	83,51%
5	1.497.074,66	0,08%	81,29%
6	1.464.581,94	0,08%	83,98%
7	1.428.933,92	0,08%	93,48%
8	1.394.306,61	0,07%	88,99%
9	1.385.471,09	0,07%	82,21%
10	1.343.940,74	0,07%	80,71%
11	1.300.000,00	0,07%	85,83%
12	1.177.713,10	0,06%	85,67%
13	1.153.156,94	0,06%	94,83%
14	1.149.000,00	0,06%	81,96%
15	1.141.006,51	0,06%	83,20%
16	1.117.731,43	0,06%	80,40%
17	1.087.573,30	0,06%	86,23%
18	1.058.653,19	0,06%	84,16%
19	1.012.614,37	0,05%	91,50%
20	945.291,68	0,05%	80,76%
Resto	1.869.001.624,96	98,62%	
Totales	1.895.120.876,02	100,00%	

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

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

CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL INICIAL DE LOS PRESTAMOS					
		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
10.517,00	99.999,99	58.578,11	2,97%	758	7,74%
100.000,00	149.999,99	288.685,94	14,62%	2.277	23,25%
150.000,00	199.999,99	484.645,03	24,54%	2.824	28,84%
200.000,00	249.999,99	407.401,53	20,63%	1.843	18,82%
250.000,00	299.999,99	258.488,96	13,09%	952	9,72%
300.000,00	349.999,99	161.637,26	8,19%	504	5,15%
350.000,00	399.999,99	97.926,59	4,96%	265	2,71%
400.000,00	449.999,99	54.645,77	2,77%	131	1,34%
450.000,00	499.999,99	25.911,32	1,31%	55	0,56%
500.000,00	1.782.000,00	136.633,09	6,92%	184	1,88%
Total		1.974.553.655,58	100,00%	9.793	100,00%

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

El tipo de interés medio ponderado de los Préstamos es del dos coma diecisiete por ciento (2,17%).

Un noventa y ocho coma cero tres por ciento (98,03%) del saldo de los Préstamos están referenciados a EURIBOR/MIBOR a un (1) año más un margen medio del cero coma setenta y tres por ciento (0,73%). Un siete coma treinta y cinco por ciento (7,35%) del saldo de los Préstamos ha sido concedido a empleados de Santander y están referenciados a EURIBOR/MIBOR a un (1) año menos un margen medio del cero coma treinta y cinco por ciento (0,35%) sobre dicho EURIBOR/MIBOR. El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

ÍNDICES DE REFERENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Índice			Derechos de Crédito	
	Principal pendiente (miles de euros)	%	Número	%
Euribor a 1 año	1.856.253,11	97,95%	9.502	97,03%
MIBOR a 1 año	1.549,88	0,08%	18	0,18%
TRH Total Entidades	31.685,68	1,67%	212	2,16%
Fijo	5.632,21	0,30%	61	0,62%
Totales	1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos en intervalos de un cero coma cinco por ciento (0,50%) del tipo de interés nominal actual.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE INTERES ACTUAL					
		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
0,79	0,99	85.894,92	4,53%	368	3,76%
1	1,49	52.798,47	2,79%	215	2,20%
1,5	1,99	679.628,41	35,86%	3.221	32,89%
2	2,49	680.417,57	35,90%	3.642	37,19%
2,5	2,99	217.099,81	11,46%	1.251	12,77%
3	3,49	108.039,31	5,70%	630	6,43%
3,5	3,99	31.644,96	1,67%	197	2,01%
4	4,49	19.883,95	1,05%	117	1,19%
4,5	4,99	13.496,97	0,71%	111	1,13%
5	5,49	2.810,98	0,15%	23	0,23%
5,5	5,99	1.994,41	0,11%	11	0,11%
6	7,5	1.411,05	0,07%	7	0,07%
Total		1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

e) Fechas de formalización de los Préstamos.

Fecha de formalización.

CLASIFICACIÓN POR FECHA FORMALIZACION DE LOS PRESTAMOS					
		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
14/01/1994	31/12/2005	122.914,64	6,49%	856	8,74%
1/01/2006	31/03/2006	14.553,41	0,77%	89	0,91%
1/04/2006	30/06/2006	21.392,12	1,13%	109	1,11%
1/07/2006	30/09/2006	12.209,70	0,64%	66	0,67%
1/10/2006	31/12/2006	24.194,34	1,28%	131	1,34%
1/01/2007	31/03/2007	34.006,74	1,79%	178	1,82%
1/04/2007	30/06/2007	172.233,36	9,09%	893	9,12%
1/07/2007	30/09/2007	216.925,97	11,45%	1.174	11,99%
1/10/2007	31/12/2007	140.701,94	7,42%	781	7,98%
1/01/2008	31/03/2008	143.330,46	7,56%	773	7,89%
1/04/2008	30/06/2008	76.627,17	4,04%	412	4,21%
1/07/2008	30/09/2008	10.043,62	0,53%	43	0,44%
1/10/2008	31/12/2008	6.115,90	0,32%	26	0,27%
1/01/2009	31/03/2009	17.977,22	0,95%	69	0,70%
1/04/2009	30/06/2009	25.981,64	1,37%	101	1,03%
1/07/2009	30/09/2009	22.525,36	1,19%	112	1,14%
1/10/2009	31/12/2009	36.591,36	1,93%	164	1,67%
1/01/2010	31/03/2010	161.744,24	8,53%	759	7,75%
1/04/2010	30/06/2010	258.803,91	13,66%	1.208	12,34%
1/07/2010	30/09/2010	106.598,39	5,62%	531	5,42%
1/10/2010	31/12/2010	277.866,04	14,66%	1.318	13,46%
Total		1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

La antigüedad media de los préstamos es de dos coma sesenta y nueve (2,69) años.

f) 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:

CLASIFICACIÓN POR FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS PRESTAMOS					
		Principal pendiente		Derechos de Crédito	
Desde	Hasta	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
11/04/2013	31/12/2026	33.988,25	1,79%	267	2,73%
1/01/2027	31/12/2027	7.918,53	0,42%	64	0,65%
1/01/2028	31/12/2028	11.889,67	0,63%	73	0,75%
1/01/2029	31/12/2029	11.628,67	0,61%	71	0,73%
1/01/2030	31/12/2030	27.987,75	1,48%	182	1,86%
1/01/2031	31/12/2031	11.523,62	0,61%	84	0,86%
1/01/2032	31/12/2032	26.164,74	1,38%	158	1,61%
1/01/2033	31/12/2033	29.360,26	1,55%	180	1,84%
1/01/2034	31/12/2034	36.681,24	1,94%	205	2,09%
1/01/2035	31/12/2035	113.401,02	5,98%	588	6,00%
1/01/2036	31/12/2036	26.933,41	1,42%	144	1,47%
1/01/2037	31/12/2037	290.594,66	15,33%	1.583	16,16%
1/01/2038	31/12/2038	77.276,61	4,08%	413	4,22%
1/01/2039	31/12/2039	49.299,53	2,60%	245	2,50%
1/01/2040	31/12/2040	248.706,87	13,12%	1.321	13,49%
1/01/2041	31/12/2041	12.239,13	0,65%	60	0,61%
1/01/2042	31/12/2042	28.232,13	1,49%	148	1,51%
1/01/2043	31/12/2043	23.636,84	1,25%	122	1,25%
1/01/2044	31/12/2044	22.498,75	1,19%	90	0,92%
1/01/2045	31/12/2045	147.301,05	7,77%	691	7,06%
1/01/2046	31/12/2046	31.676,78	1,67%	165	1,68%
1/01/2047	31/12/2047	182.176,45	9,61%	943	9,63%
1/01/2048	31/12/2048	115.936,89	6,12%	621	6,34%
1/01/2049	31/12/2049	55.726,96	2,94%	224	2,29%
1/01/2050	31/12/2050	269.067,51	14,20%	1.139	11,63%
1/01/2051	5/01/2051	3.273,40	0,17%	12	0,12%
Total		1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

Los Préstamos tienen un vencimiento medio de treinta coma sesenta (30,60) años.

g) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra, a 15 de junio de 2011, la distribución geográfica de los Préstamos, según las Comunidades Autónomas donde se hallan domiciliados los Deudores.

CLASIFICACIÓN POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA				
Región	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
Andalucía	341.664,81	18,03%	1.975	20,17%
Aragón	48.000,79	2,53%	247	2,52%
Asturias	19.437,17	1,03%	130	1,33%
Baleares	53.845,09	2,84%	258	2,63%
Canarias	114.150,02	6,02%	739	7,55%
Cantabria	45.754,53	2,41%	259	2,64%
Castilla-La Mancha	54.287,23	2,86%	330	3,37%
Castilla-León	81.178,61	4,28%	514	5,25%
Cataluña	328.781,53	17,35%	1.404	14,34%
Ceuta	756,51	0,04%	6	0,06%
Extremadura	29.489,37	1,56%	213	2,18%
Galicia	44.071,82	2,33%	297	3,03%
La Rioja	7.527,24	0,40%	46	0,47%
Madrid	415.963,35	21,95%	1.622	16,56%
Melilla	3.369,82	0,18%	24	0,25%
Murcia	52.713,12	2,78%	325	3,32%
Navarra	12.731,27	0,67%	67	0,68%
Pais Vasco	64.304,09	3,39%	295	3,01%
Valencia	177.094,44	9,34%	1.042	10,64%
Total	1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

h) 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 90 días.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS					
Intervalo	Principal pendiente		Derechos de Crédito		
	(días)	(miles de euros salvo el total, en euros)	%	Nº	%
Al corriente de pago		1.815.700,74	95,81%	9.380	95,78%
1 9		36.315,64	1,92%	185	1,89%
10 19		23.788,03	1,26%	124	1,27%
20 29		11.044,51	0,58%	60	0,61%
30 39		2.532,05	0,13%	16	0,16%
40 49		2.445,98	0,13%	11	0,11%
50 59		1.488,73	0,08%	9	0,09%
60 69		325,90	0,02%	2	0,02%
70 79		1.087,11	0,06%	4	0,04%
80 86		392,19	0,02%	2	0,02%
Totales:		1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

i) *Periodicidad en el pago de las cuotas*

PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS PRÉSTAMOS				
Descripción	Principal pendiente		Derechos de Crédito	
	(en euros)	%	Nº	%
Mensual	1.889.029.073,76	99,68%	9.776	99,83%
Trimestral	1.575.686,80	0,08%	4	0,04%
Semestral	651.199,09	0,03%	5	0,05%
Anual	3.864.916,37	0,20%	8	0,08%
Totales:	1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

j) *Carencia*

El siguiente cuadro muestra la existencia o no de un periodo de carencia para los Préstamos, por principal pendiente así como del año de finalización del mismo.

CARENCIA DE LOS PRÉSTAMOS				
Carencia	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Número	%
Con carencia	109.521.439,43	5,78%	501	5,12%
Sin carencia	1.785.599.436,59	94,22%	9.292	94,88%
Totales	1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

AÑO DE FIN DE CARENCIA DE PRESTAMOS CON CARENCIA				
AÑO	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Número	%
2011	26.643.594,53	24,33%	113	22,55%
2012	62.192.594,81	56,79%	287	57,29%
2013	20.685.250,09	18,89%	101	20,16%
Totales	109.521.439,43	100,00%	501	100,00%

k) *Préstamos concedidos a extranjeros*

El siguiente cuadro muestra que un 93,17 % del principal pendiente de los Préstamos ha sido concedido a ciudadanos españoles y un 6,83% ha sido concedido a ciudadanos extranjeros.

PRÉSTAMOS CONCEDIDOS A EXTRANJEROS				
Concepto	Principal pendiente		Préstamos	
	(euros)	%	Número	%
Espanoles	1.765.754.559,74	93,17%	9.092	92,84%
Extranjeros	129.366.316,28	6,83%	701	7,16%
Totales	1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

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 Hipotecarios concedidos por Santander.

La cesión de los Activos se va a llevar a cabo con sujeción a la legislación común española, que es la ley naturalmente aplicable, mediante la emisión por parte de Santander de Certificados de Transmisión de Hipoteca (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del Saldo Vivo de los Activos derivados de los 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 Ley 41/2007; la ley 2/1981; el Real Decreto 716/2009, y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. La emisión, representación, transmisibilidad y registro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es objeto de exposición detallada en el apartado 3.3.2 del Módulo Adicional.

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

Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento anterior a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, al 5 de enero de 2051.

Los Préstamos tienen un vencimiento medio de treinta coma sesenta y seis (30,66) 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 MILLONE DE EUROS (1.800.000.000 €).

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 15 de junio de 2011 y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los Préstamos Hipotecarios seleccionados, se encontraba comprendido entre el diecisiete coma once por ciento (17,11%) y el cien por cien (100%), siendo el valor de tasación medio el ochenta y ocho coma treinta y nueve por ciento (88,39%).

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos para el conjunto de la cartera:

RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN					
Intervalo		Saldo Vivo		Préstamos	
%		(miles de euros, salvo el total, en euros)	%	Número	%
17,11	19,99	28,24	0,00%	1	0,01%
20	29,99	81,42	0,00%	1	0,01%
30	39,99	535,13	0,03%	3	0,03%
40	49,99	670,19	0,04%	4	0,04%
50	59,99	908,95	0,05%	8	0,08%
60	69,99	1.878,42	0,10%	12	0,12%
70	79,99	75.969,71	4,01%	425	4,34%
80	89,99	1.025.849,42	54,13%	5378	54,92%
90	99,99	787.394,29	41,55%	3952	40,36%
100	100	1.805,05	0,10%	9	0,09%
Totales		1.895.120.876,02	100,00%	9.793	100,00%

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 MILLONES DE EUROS (1.800.000.000 €).

2.2.7 Descripción de los procedimientos establecidos por Santander para la formalización de préstamos hipotecarios a particulares.

Desde principios de 2008 se han realizado ajustes a las políticas de admisión para hacer frente al deterioro progresivo de la economía, con el objetivo de garantizar un perfil de riesgo de alta calidad en la nueva producción. Estos cambios fueron dirigidos, principalmente, a la revisión de los porcentajes de financiación (LTV), sobre el menor valor entre la tasación e importe de compra-venta y diferenciado por la finalidad de la operación, a la fijación de límites de producción sobre segmentos de mayor riesgo y a realizar ajustes a los modelos de scoring de admisión.

La política de riesgos seguida por la división de Banca Comercial de Santander para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación:

Todas las oficinas de Santander disponen de determinada documentación que detalla las características y condiciones del préstamo hipotecario y contiene el impreso de solicitud.

El impreso de solicitud debe venir acompañado de:

1. Sobre la vivienda a adquirir:
 - (1) Documento de compraventa si el inmueble es nuevo o contrato de arras si el inmueble a adquirir es de segunda mano.
 - (2) Verificación de inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.
 - (3) Último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles.
2. Sobre los ingresos del solicitante:
 - (1) Asalariados: 3 últimas nóminas o certificado de la empresa y Declaraciones de la Renta del último año.
 - (2) Pensionistas: Justificante de Pensión: notificación de revalorización de la pensión junto con los 3 últimos recibos mensuales.

- (3) Profesionales y trabajadores por cuenta propia: Declaraciones de Renta del último año y dos últimas declaraciones de IVA anuales y últimos pagos trimestrales de IVA.
 - (4) En todos los casos fotocopia de la documentación que justifique otros ingresos.
 - (5) En caso de deudas pendientes se debe aportar los 2/3 últimos recibos de pago.
 - (6) Si es divorciado/separado: sentencia.
 - (7) Autorización Cirbe firmada por el cliente.
3. Sobre el Patrimonio:
- Justificante de propiedad de los inmuebles declarados, exigiendo Declaración del Patrimonio si lo presenta a Hacienda.

Facultades

Las oficinas procesan la solicitud y si el sistema de decisión emite una resolución favorable envían el expediente a los centros de formalización para su tramitación.

En el caso de que la decisión preliminar sea negativa, pero en la oficina se quiere continuar con una operación no autorizada por el Sistema, con carácter excepcional está previsto un procedimiento especial de reconsideración. Siempre que existan elementos adicionales a la información contenida en la propuesta, las oficinas podrán enviar estas operaciones a los analistas de la Unidad de Decisión de Operaciones (U.D.O), para su análisis y resolución, aportando las razones o argumentos que justifiquen la recomendación favorable de la misma.

La U.D.O. decide préstamos vivienda hipotecarios por importes de hasta el límite de sus facultades. Las operaciones que las superen se remiten a la Comisión de Préstamos de Riesgos Banca Comercial España.

Las operaciones que superen cierto importe o aquellas que no reúnan los criterios básicos descritos a continuación se elevan a la U.D.O. para que, haciendo uso de sus facultades, evalúe el préstamo y emita una primera autorización provisional supeditada a la tasación en firme y a la comprobación de la situación registral de la finca a hipotecar.

Una vez aprobada se envía igualmente el expediente para su tramitación a los centros de formalización.

Evaluación

Para la toma de decisión se tiene en cuenta los siguientes criterios básicos:

- a) Destino: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores, de tasación o de compra salvo el supuesto de que se aporten garantías adicionales, en cuyo caso podría superarse el límite del 80%. Básicamente en estos casos la política general de Santander es la siguiente:
 - Capacidad de pago y otras garantías reales, avalistas de solvencia.
 - Comprobar el mantenimiento del valor de la garantía a lo largo del tiempo.
 - Comprobar que la garantía se trata de vivienda (unifamiliar, residencial, etc), no tomando en consideración otros tipos de bienes inmuebles.
 - Comprobar que el bien se encuentra libre de cargas

- Comprobar que el bien no es una vivienda “atípica” con el objetivo de evitar financiar la adquisición de bienes sobre los que pudieran existir problemas en una venta posterior.
 - Comprobar que la existencia de bienes adyacentes al inmueble garantizado como garajes o trasteros que pudieran completar el valor de la garantía.
- d) Titulares: Personas físicas mayores de edad, residentes en España que accedan a la propiedad de su vivienda, que cumplan las siguientes condiciones:
- (1) La antigüedad mínima en el trabajo es de 6 meses y haber superado el período de prueba. En el caso de extranjeros deberán acreditar además estabilidad en el empleo.
 - (2) Para trabajadores por cuenta propia debe existir al menos una antigüedad en ese régimen laboral de 2 años.
 - (3) La tasa de esfuerzo (importe cuota del préstamo que se solicita más otras cargas financieras/total ingresos netos) no debe superar el 40% mensual.

Desembolso del préstamo

Efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procede a la firma de la escritura del préstamo ante Notario. Una vez ha sido firmada, y con el objeto de que la escritura se inscriba en el Libro Diario del Registro de la Propiedad mediante el correspondiente asiento de presentación (inscripción registral de la hipoteca), el Notario comunica por fax al Registro de la Propiedad la autorización de la escritura pública del préstamo.

Simultáneamente, Santander desembolsa los fondos abonándolos en la cuenta del titular del préstamo abierta en Santander.

El asiento de presentación tiene validez durante los diez (10) Días Hábiles siguientes en los que se debe presentar copia auténtica de la escritura que lo motivó. Una vez ha sido presentada dentro de plazo la primera copia de la escritura en el Registro de la Propiedad, se constata fehacientemente que la finca hipotecada se encuentra libre de cualquier condición, prohibición de disponer, plazos, sustituciones, reservas, cargas, gravámenes o limitaciones de cualquier clase, salvo que unos y otros no afecten a la hipoteca, se pospongan a ella o se cancelen previamente.

Seguro de Daños

La obligatoriedad de la contratación del seguro de daños sobre la finca hipotecada por parte del prestatario y la designación de Santander como beneficiario se recoge en las escrituras, en la siguiente cláusula:

"Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada.- La parte prestataria se obliga a asegurar la finca hipotecada contra daños, incluido el de incendios, durante toda la duración de la presente operación, por importe mínimo igual al valor de Seguro, contenido en el Informe de Tasación cuyo certificado se adjunta a la presente escritura. En dicha póliza de seguro, se designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro".

2.2.8 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca, 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 (2008, 2009 y 2010) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil.
- (6) Que, conforme lo dispuesto en el Real Decreto 771/2011 de 3 de junio, el Cedente retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo, en los términos requeridos por Banco de España.

(b) En relación con los Activos:

- (1) Que los Activos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes.
- (2) Que los datos incluidos en la Escritura de Constitución y en este Folleto en relación con los Activos coinciden con los datos enviados por el Cedente en la fecha de selección y cesión de la cartera.
- (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 créditos de Santander vigente en cada momento, en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos, si bien el 47,71% del Saldo Vivo de los Préstamos ha sido concedido recientemente, reflejando el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional la política de concesión de créditos actual.
- (5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a particulares con domicilio en España, con la finalidad de financiar la adquisición de vivienda terminada o la subrogación en financiaciones concedidas a promotores para la construcción de viviendas en España, siendo todos los Deudores personas físicas.
- (6) Que los Préstamos de la cartera no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos que se encuentren en situación de impago.

- (7) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.
- (8) Que los Activos devengan interés a tipo fijo o a tipo variable referenciados a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable.
- (9) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, el 5 de enero de 2051.
- (10) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander.
- (11) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas o reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo y no existiendo impedimento alguno para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (12) Que la documentación en la que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios no incluye impedimentos a la libre transmisión de los Activos al Fondo ni a la cesión de los derechos que le correspondan a Santander como beneficiario de los contratos de Seguro de Daños, y si fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.
- (13) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- (14) Que constituye una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y es exigible de acuerdo con sus propios términos.
- (15) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Activos se produce mediante domiciliación en Santander generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.
- (16) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (17) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (18) 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.
- (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 cada uno de los Préstamos está garantizado por hipoteca inmobiliaria de primer rango o, en su caso, de rango posterior (si bien este último supuesto está referido a hipotecas previas con deuda cancelada económicamente y cuyo trámite de cancelación registral está pendiente), sin que los inmuebles hipotecados se

encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.

- (23) Que el LTV de los Préstamos en la Fecha de Constitución se encuentra por debajo del cien por cien (100%) del valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los correspondientes Préstamos subyacentes.
- (24) 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.
- (25) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- (26) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias.
- (27) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía (por encontrarse fuera de ordenación urbana) conforme al artículo 11.1 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- (28) Que los Préstamos Hipotecarios no se encuentran entre los créditos excluidos del artículo 12.2 del Real Decreto 716/2009.
- (29) 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.
- (30) 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.
- (31) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (32) 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.
- (33) Que Santander no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento de la tasación de ninguna finca hipotecada en más de un veinte por ciento (20%).
- (34) Que las viviendas hipotecadas se encuentran construidas y terminadas y que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante (persona física), no teniendo conocimiento

Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas.

- (35) Que la dirección y/o el número de finca registral de cada propiedad hipotecada correspondiente a cada Préstamo Hipotecario que figura en la base de datos de Santander coincide con la que consta en la Escritura Pública.
- (36) Que los Deudores de los Préstamos que sean empleados del Santander en el momento en el que cese su relación laboral con el mismo, pasarán de tener un tipo medio de interés actual (Euribor a (1) año menos 0,35%) a tener un tipo de mercado similar al resto de los clientes, en función del momento en que se produzca el cese y que se renegociará en cada caso particular.

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

- (1) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) 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 Ley 41/2007, en cuya virtud se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, (v) en la Ley 41/2007 y (vi) demás normativa aplicable.
- (2) Que los Certificados de Transmisión de Hipoteca se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan.
- (3) Que en la Fecha de Constitución, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda.
- (4) Que el respectivo órgano social de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (5) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca como del mismo Cedente, que se describen en el presente apartado y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

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

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, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, 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 y valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectados por la sustitución. El Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los Préstamos Hipotecarios que propone ceder en sustitución.

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

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

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los 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.

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

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

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

Los activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantía de los Préstamos Hipotecarios han sido asegurados, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO/805/2003.

Inicialmente, los contratos de Seguro de Daños son contratados con Santander, teniendo los Deudores con posterioridad la facultad de trasladarlos a otra compañía aseguradora de su elección, de manera que la finca hipotecada quede asegurada en todo momento.

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

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

No aplicable.

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

No existen relaciones importantes a efectos 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.

2.3 Activos activamente gestionados que respalden 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;
- 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 veintinueve mil quinientos noventa y siete (21.597) Bonos, distribuidos en las tres (3) Series A, B y C 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 calificación.

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

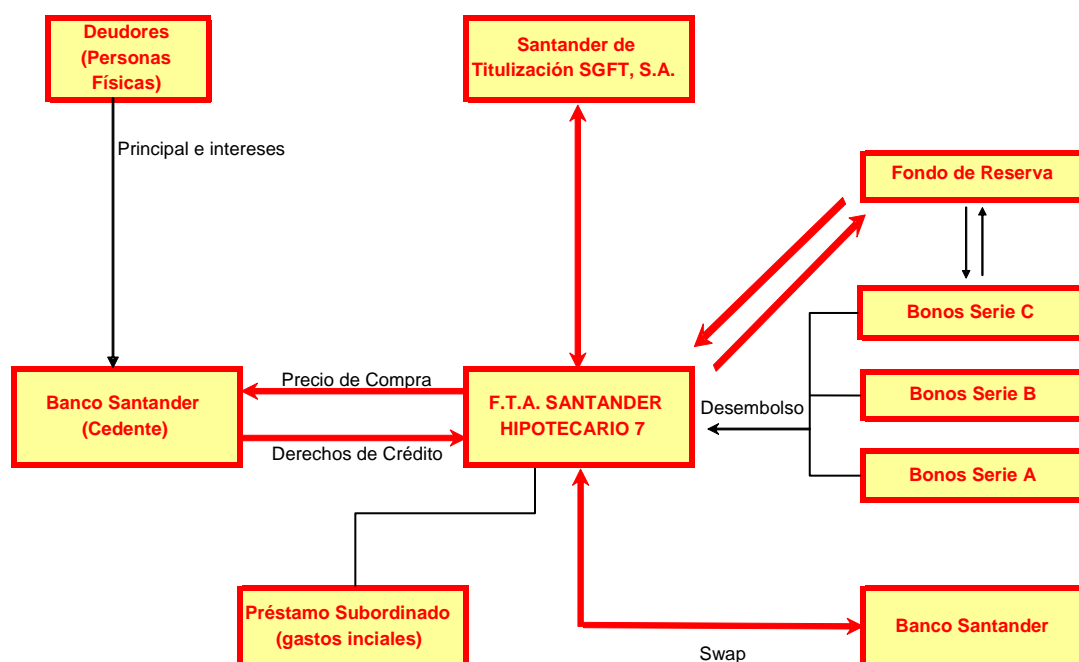
- Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, incluyendo la financiación parcial de la adquisición de los Activos, esto último, en la parte en que la compra de Activos pudiera ser ligeramente superior a MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE EUROS (1.800.000.000 €);
- Contrato de Swap, conforme al modelo ISDA 1992;
- 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 C, según se detalla en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.

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, 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:

FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS SANTANDER HIPOTECARIO 7



Balance inicial del Fondo

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

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO	1.800.600.000 €	EMISIÓN DE BONOS	2.159.700.000 €
CTH's	1.800.000.000 €	Bonos Serie A	1.440.000.000 €
Gastos de Constitución y Emisión	600.000 €	Bonos Serie B	360.000.000 €
		Bonos Serie C	359.700.000 €
ACTIVO CIRCULANTE	359.700.000 €		
Fondo de Reserva	359.700.000 €	OTRAS DEUDAS A L/P	
		Préstamo Subordinado G. Iniciales	600.000 €
Total Activo	2.159.700.000	Total Pasivo	2.159.700.000

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 MILLONES DE EUROS (1.800.000.000 €).

3.3.1 Cesión de los Activos.

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 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.

Dicha cesión será plena e incondicional y se realizará por la totalidad del plazo remanente hasta el total vencimiento de los Activos, objeto de la cesión, desde el momento del otorgamiento de la Escritura de Constitución.

3.3.2 Emisión, representación, transmisibilidad y registro de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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

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

- (iii) Tal y como establece el Real Decreto 716/2009, los Certificados de Transmisión de Hipoteca serán transmisibles mediante declaración escrita en el mismo título y, en general, por cualquiera de los medios admitidos en Derecho. La transmisión del Certificado de Transmisión de Hipoteca 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 Certificados de Transmisión de Hipoteca, llevará un libro especial en el que anotará los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos sobre cada Préstamo Hipotecario, así como las transferencias de los mismos que se le notifiquen. En el propio libro anotará los cambios de domicilio que le hayan sido notificados por los titulares de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

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

3.3.3 Precio de venta o cesión de los Activos.

El precio de venta o cesión de los Activos será a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

El Cedente no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de venta desde la Fecha de Constitución hasta la Fecha de Desembolso.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los 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 adquisición o cesión de los Activos, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos y (iii) se cancelarán los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

3.3.4 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 la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y
- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) cedidos por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, es decir, las cantidades devengadas de principal y no ingresadas al Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos, así como las cantidades vencidas y no cobradas de principal. Asimismo, la cesión de los Activos comprenderá los intereses ordinarios y de demora que han sido 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 los préstamos seleccionados a 15 de junio de 2011, según se detalla en el apartado 2.2.2.d) anterior es el dos coma diecisiete por ciento (2,17%), siendo inferior al dos coma trescientos cuarenta y uno por ciento (2,341%) que es el tipo nominal medio ponderado de los Bonos que se han asumido hipotéticamente. No obstante, 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.

Las operaciones de mejora de crédito que incorpora la estructura del Fondo son las siguientes:

a) Fondo de Reserva:

Mitiga el riesgo de crédito por la morosidad e impago de los Préstamos. El Fondo de Reserva se detalla más adelante, en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.

b) Contrato de Swap:

Mitiga el riesgo de tipo de interés que tiene lugar por la existencia de diferentes tipos de interés entre los Activos y los Bonos.

c) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado:

La Cuenta de Tesorería se encuentra remunerada a tipos pactados de forma que se garantice un rendimiento mínimo de los saldos habidos en la Cuenta de Tesorería.

d) La subordinación y postergación en el pago de principal e intereses entre las distintas Series de Bonos:

La amortización de todas las Series será secuencial, de manera que la amortización de una Serie no comenzará hasta que no se haya amortizado totalmente la anterior.

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

(i) Nivel Requerido:

a) El Fondo de Reserva estará dotado inicialmente con TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (359.700.000 €), equivalente al diecinueve coma noventa y ocho por ciento (19,98%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B.

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 treinta y nueve coma noventa y seis por ciento (39,96%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al nueve coma noventa y nueve por ciento (9,99%) del importe inicial del Fondo de Reserva, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL TREINTA Y SEIS EUROS (35.928.036 €);

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 encuentre en un nivel menor al Nivel Requerido;
- Si el Saldo Vivo de Préstamos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos es superior al uno por ciento (1%).

(ii) Destino:

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

(iii) Rentabilidad:

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

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

Contrato de Préstamo Subordinado.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander el Contrato de Préstamo Subordinado, de carácter mercantil por importe total de SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 €) 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 Subordinado 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%). Los intereses del Préstamo Subordinado se abonarán 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, antes de la Fecha de Suscripción, las Agencias de Calificación no confirmaran como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado salvo en lo que se refiere a los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos.

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

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 cualesquiera otras cantidades que correspondan de los Activos, así como la enajenación o explotación de los inmuebles o bienes adjudicados o en administración y posesión interina en proceso de ejecución, así como todos los posibles derechos e indemnizaciones y, en su caso, las derivados de los contratos de Seguro de Daños sobre los inmuebles hipotecados cuando los haya;
- (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; y
- (v) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería,

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la 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 y emisión del Fondo.

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

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos entre dos fechas de liquidación de la Cuenta de Tesorería (esto es, el período de liquidación de la Cuenta de Tesorería) y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, los días cinco (5) 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.

Descenso de la calificación crediticia

Criterios de Moody's:

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada del tenedor de la Cuenta de Tesorería experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos,

un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1, para su riesgo a corto plazo, en el caso de Moody's, u otra equivalente reconocida expresamente por Moody's, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones descritas a continuación y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de la Cuenta de Tesorería:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda no subordinada y no garantizada de P-1 en el caso de Moody's y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el tenedor de la Cuenta 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 de P-1 en el caso de Moody's.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 en el caso de Moody's y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el tenedor de la Cuenta de Tesorería en virtud de dicho contrato. La Cuenta de tesorería podrá trasladarse al tenedor inicial de la misma cuando su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada alcance nuevamente la calificación de P-1.

Criterios de DBRS:

En el supuesto de que calificación pública asignada por DBRS o en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS (la “**Calificación de DBRS**”) del tenedor de la Cuenta de Tesorería, según el caso, experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso situándose por debajo de BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa consulta a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de treinta (30) Días Hábiles a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el respectivo contrato y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos emitidos por el Fondo:

- (i) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el tenedor de la Cuenta de Tesorería, según el caso, 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 BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente por parte del tenedor de la Cuenta de Tesorería.
- (ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB (High) y R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el tenedor de la Cuenta de Tesorería.
- (iii) En caso de no ser posibles las opciones (i) y (ii) 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 a largo plazo

de AAA según la escala de calificación de DBRS, o bien no inferior a la Calificación de DBRS para la Deuda Pública del Estado español en la Fecha de Desembolso, por importe suficiente para garantizar los compromisos del tenedor de la Cuenta de Tesorería y que no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS.

En el caso de que la Calificación de DBRS del tenedor de la Cuenta de Tesorería alcanzara nuevamente la calificación de BBB (High) y/o R-1 (Low), a largo y corto plazo respectivamente y si se hubiera producido la situación (ii), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo al tenedor de la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería). En el caso de haberse optado por las opciones (i) y (iii), esto no será requerido.

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.

a) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.

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

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora 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 contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

b) Acción contra el Administrador.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los vencimientos de los Activos por principal e intereses, cuando el

incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Activos.

Asimismo, en el supuesto de que 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.

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

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

El Fondo, bien a través de la Sociedad Gestora o bien a través del Administrador, dispondrá de acción contra los Deudores que incumplan sus obligaciones de pago derivadas de los Préstamos Hipotecarios. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial de ejecución que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

- (i) Compeler al Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Cedente podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito pasando el inmueble, a partir de ese momento, a formar parte del balance del Fondo. Con posterioridad, el Administrador procederá a la venta de los inmuebles adjudicados titularidad del Fondo, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado, dedicando a todo el proceso de ejecución y venta el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia que dedicaría a sus propios préstamos y entregando el producto de la venta que corresponda al Fondo. En el supuesto de que no se cubra la totalidad de la deuda y el Deudor tenga más solvencia detectada, el Administrador procederá a solicitar la ejecución y/o embargo sobre cualesquiera otros bienes o derechos, hasta satisfacer la totalidad de la misma. En el caso de no detectar o existir más solvencia se continuarán las gestiones de reclamación extrajudicial hasta su cobro total o prescripción legal de quince (15) años contados desde el momento del incumplimiento. Igualmente, el resultado de dichas actuaciones que corresponda se entregará al Fondo;
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla; y participar en el producto del remate a prorrata de su respectivo porcentaje en el préstamo o crédito ejecutado. En este supuesto, El Fondo a través de la Sociedad Gestora podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito, procediendo a la venta de los inmuebles adjudicados, directamente o con el concurso del Cedente, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado.
- (iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo,

quedará legitimada para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;

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

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá instar del Juez competente la incoación o continuación del correspondiente procedimiento de ejecución hipotecaria, acompañando a su demanda el título original del Certificado de Transmisión de Hipoteca desglosado, el requerimiento notarial previsto en el apartado (iii) precedente y certificación registral de inscripción y subsistencia de la hipoteca, para el caso de los Certificados de Transmisión de Hipoteca (al expedirse esta certificación se hará constar en el registro, mediante nota marginal, que se ha expedido la certificación registral y se indicará su fecha y la identidad del solicitante. Estas circunstancias se harán constar en la certificación expedida), y el documento acreditativo del saldo reclamado.

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre requerimiento extrajudicial, el Administrador, 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.

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

3.4.6 Origen y aplicación de fondos.

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación correspondiente a una 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 correspondiente a la Fecha de Pago.
 - (ii) Los intereses cobrados de los Activos durante cada Período de Determinación correspondiente a la Fecha de Pago (incluyendo en su caso los de demora).
 - (iii) La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación correspondiente 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, incluyendo las cantidades que reciban, en su caso, de los Seguros de Daños.
- (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^o. 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^o. 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^o. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
 - 4^o. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al sexto (6^o) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
 - 5^o. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, de conformidad con el orden descrito en los apartados 4.9.4 y 4.9.5 de la Nota de Valores.
 - 6^o. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del cuarto (4^o) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
 - 7^o. 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.
 - 8^o. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
 - 9^o. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.
 - 10^o. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.

- 11 °. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- 12 °. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el punto 2 del Orden de Prelación de Pagos.
- 13 °. Pago a Santander de la comisión de administración en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
- 14 °. Pago de Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 14 del presente Orden de Prelación de Pagos)

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

Se consideran Gastos ordinarios:

- Comisión periódica de gestión de la Sociedad Gestora;
- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de las calificaciones de las tres (3) Series de Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento (gastos distintos a los gastos de constitución y emisión);
- Gastos derivados de la amortización de los Bonos;
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación;
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

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;
- 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 el puesto decimotercer (13º) al puesto primero (1º) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) anterior.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación correspondiente a una Fecha de Pago concreta, 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 ocho

coma cuarenta por ciento (38,40%) 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.

(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 la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
8. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.
9. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
11. Pago de la cantidad debida por la resolución del Contrato de Swap, excepto en los casos contemplados en el segundo (2º) lugar del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.
12. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
13. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 13 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 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre 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 16 de septiembre de 2011.

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 de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 9 de septiembre de 2011 (incluido), que se corresponde con la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago, que será el 16 de septiembre de 2011.

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 Nocial 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 ordinarios percibidos de los Activos e ingresados al Fondo durante el Período de Cálculo para la Parte A inmediatamente anterior, entre (ii) el Nocial de Permuta para la Parte A, multiplicado todo ello por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Período de Cálculo correspondiente para la Parte A inmediatamente anterior.

Nocial de Permuta para la Parte A.

Será, en cada Fecha de Liquidación, el Saldo Nocial 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.

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 de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 16 de septiembre de 2011 (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 transcurridos desde la Fecha de Pago anterior (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 y B (entendido como el resultado de sumar el Saldo de Principal Pendiente de Pago de cada Serie de Bonos multiplicado por el margen de esa Serie de Bonos y dividido todo ello por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B) más (iii) un cero coma ochenta por ciento (0,80%).

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 mayor que el nocional descrito bajo el párrafo a) y sea menor que el 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 de la Permuta 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 (*Events of Default*):

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

Moody's

Si en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de que se trate, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación**”), la Parte B en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia constituirá un depósito en efectivo a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Contrato de Permuta Financiera.

La Parte B podrá, en cualquier momento, evitar la constitución del depósito mencionado si procede al otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido o fuese sustituida por una entidad con el Primer Nivel de Calificación Requerido.

Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la Emisión de que se trate, ninguna Entidad Relevante cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación**”), la Parte B, a su propio coste, realizará todos sus esfuerzos comercialmente razonables para, en el plazo más breve posible, procurar o bien (A) el otorgamiento de una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera por parte de un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; u (B) obtener un Sustituto Apto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto Apto cuente con un Garante con al menos el Segundo Nivel de Calificación Requerido).

Las obligaciones de la Parte B bajo los apartados anteriores, así como las causas de terminación anticipada que se deriven de ellas, sólo estarán vigentes mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente..

A los efectos anteriores:

“**Garante**” significa aquella entidad que proporciona una Garantía Apta con respecto a las obligaciones presentes y futuras de la Parte B, y siempre que (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A bajo la Garantía está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo; o (B) la Garantía determina que, si dicha deducción o retención existe, el pago efectuado por dicha entidad se verá incrementado en aquella cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A sea igual a aquella cantidad que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención.

“**Garantía Apta**” significa una garantía incondicional e irrevocable aportada por un garante de forma solidaria (como deudor principal) que sea directamente ejecutable por la Parte A, con respecto a la cual (I) dicha garantía establezca que si una obligación garantizada no puede cumplirse sin intervención de la Parte B, el garante deberá realizar sus mejores esfuerzos para que la Parte B pueda llevar a cabo dicha acción, (II) (A) un despacho de abogados haya emitido opinión legal confirmando que ninguno de los pagos del garante a la Parte A bajo la citada garantía estará sujeto a deducción o retención por motivos fiscales, y dicha opinión haya sido comunicada a Moody's, (B) dicha garantía prevea que, en caso de que cualquiera de dichos pagos por parte del garante a la Parte A estén sujetos a deducciones o a retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, dicho garante estará obligado a pagar dicha cantidad adicional de forma tal que la cantidad neta finalmente recibida por la Parte A (libre de cualquier Impuesto) sea igual al importe total que la Parte A hubiera recibido de no tener lugar la citada deducción o retención o (C) en caso de que cualquier pago bajo la citada garantía

se efectúe neto de deducciones o retenciones fiscales o a cuenta de cualquier Impuesto, la Parte B deba efectuar un pago adicional de forma tal que se asegure que la cantidad neta recibida por la Parte A por parte del garante equivaldrá a la cantidad total que la Parte A hubiera recibido si dicha deducción o retención no hubiese tenido lugar, (III) el garante renuncia a cualesquiera derechos de compensación en relación a los pagos bajo dicha garantía .

“**Sustituto Apto**” significa una entidad que legalmente puede cumplir con las obligaciones debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses o su sustituto (según resulte de aplicación) (A) con el Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) cuyas obligaciones presentes y futuras debidas a la Parte A bajo el Contrato de Permuta Financiera de Intereses (o su sustituto según sea de aplicación) estén garantizadas conforme a una Garantía Apta aportada por un garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido.

"**Entidades Relevantes**" significa la Parte B y cualquier garante bajo una Garantía Apta con respecto a todas las obligaciones presentes y futuras de la Parte B bajo el Contrato de Permuta Financiera.

Una entidad contará con el “**Primer Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es P-1 y la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A2, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1.

Una entidad contará con el “Segundo Nivel de Calificación Requerido” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody’s para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody’s para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.

DBRS

(A) En el supuesto de que , la calificación pública asignada por DBRS o en caso de no existir, las valoraciones internas realizadas por DBRS (la “**Calificación de DBRS**”) de la Parte B, fuese inferior a la calificación crediticia de A a largo plazo, es decir, ocurra un incumplimiento del “**Primer Nivel de Calificación**” ésta deberá, a su costa, y en un plazo de no más de treinta (30) Días Hábiles:

- i. Constituir un depósito de efectivo o de valores a favor del Fondo, cuyo cálculo esté aprobado por una tercera entidad independiente, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación y de conformidad con los criterios vigentes en ese momento publicados por DBRS, que permita mantener las calificaciones asignadas a los Bonos según lo requerido por los Criterios de Swap de DBRS (“**Depósito de Efectivo o Valores**”); o
- ii. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A, para su deuda a largo plazo (“**Garante**”), garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales (“**Garantía Elegible**”); o
- iii. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud

de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS.

(B) En el supuesto de que, de acuerdo con la Calificación de DBRS de la Parte B fuese inferior a la calificación crediticia de BBB a largo plazo, es decir, ocurriese un incumplimiento del “**Segundo Nivel de Calificación**” ésta deberá, a su costa, y en un plazo de no más de treinta (30) Días Hábiles:

- i. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS; o
- ii. Que, en caso de que se mantenga el Depósito de Efectivo o Valores constituido en el caso de Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación, una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB para su deuda a largo plazo, asuma su posición contractual en el Contrato de Permuta Financiera mediante su subrogación en el mismo, o en virtud de un nuevo contrato en condiciones sustancialmente idénticas al Contrato de Permuta Financiera, siempre que no afecte a las calificaciones otorgadas a los Bonos por DBRS; o
- iii. Constituir un depósito adicional de efectivo o de valores a favor del Fondo, cuyo cálculo esté aprobado por una tercera entidad independiente, en garantía del cumplimiento de las obligaciones contractuales de la Parte B y por un importe calculado en función del valor de mercado de la operación y de conformidad con los criterios vigentes en ese momento publicados por DBRS, que permita mantener las calificaciones asignadas a los Bonos según lo requerido por los Criterios de Swap de DBRS (“**Depósito Adicional de Efectivo o Valores**”); o
- iv. Que una tercera entidad con Calificación de DBRS igual o superior a A, para la deuda a largo plazo (“**Garante**”)- garantice el cumplimiento de sus obligaciones contractuales (“**Garantía Elegible**”).

En el supuesto de que la Parte B no realice ninguna de las actuaciones indicadas en (A) o (B), la Sociedad Gestora podrá considerar que ha acaecido un supuesto de vencimiento anticipado del Contrato de Permuta Financiera.

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta de la Parte B.

Una entidad tendrá el “**Primer Nivel de Calificación**” cuando dicha entidad posea, al menos, una Calificación de DBRS de A para su deuda a largo plazo.

Una entidad tendrá el “**Segundo Nivel de Calificación**” cuando dicha entidad posea, al menos, una Calificación de DBRS de BBB para su deuda a largo plazo.

“**Garantía Elegible**” significa una garantía incondicional e irrevocable proporcionada por un Garante y de ejecución directa por la Parte A, donde:

1. la garantía establece que si la obligación garantizada no se pudiese realizar, el Garante hará todos los esfuerzos razonablemente posibles para procurar su cumplimiento a la Parte B.
2. y, o bien:

- a. una firma de abogados haya dado una opinión legal, confirmando que ninguno de los pagos del Garante a la Parte A estará sujeto a retención o deducción a cuenta por Impuestos; o
 - b. en caso de que cualquiera de los pagos del Garante a la Parte A estén sujetos a retención o deducción a cuenta por Impuestos, el Garante estará obligado a pagar la cantidad adicional necesaria para garantizar que la cantidad efectivamente recibida por la Parte A (libre y exenta de retención o deducción a cuenta) será igual a la cantidad que hubiera recibido la Parte A si no se hubiese producido dicha retención o deducción.
3. y el Garante renuncia a cualquier derecho de compensación por los pagos en virtud de la garantía.

“Garante” significa:

1. una entidad que legalmente pueda llevar a cabo las obligaciones derivadas de la Garantía Elegible y cumpla con el Primer Nivel de Calificación de DBRS.
2. si la Parte B se encuentra por debajo del Segundo Nivel de Calificación o deja de tener Calificación de DBRS, será Garante una entidad que legalmente pueda cumplir con las obligaciones garantizadas y que cuente con al menos el Segundo Nivel de Calificación.

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 resuelto de pleno derecho en el caso de que las Agencias de Calificación no confirmaran 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 consolidada de Banco Santander referida a 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010 auditadas y la comparación entre ambos.

La información consolidada correspondiente al 31 de diciembre de 2008, 2009 y 2010, en millones de euros, se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación a Banco Santander según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 6/2008 de Banco de España.

			Variación		
	2010	2009	Absoluta	%	2008
Balance (millones de euros)					
Activo total	1.217.501	1.110.529	106.971	9,6	1.049.632
Créditos a clientes (neto)	724.154	682.551	41.603	6,1	626.888
Recursos de clientes gestionados	985.269	900.057	85.213	9,5	826.567
Fondos propios	75.273	70.006	5.267	7,5	63.768
Total fondos gestionados	1.362.289	1.245.420	116.870	9,4	1.168.355
Resultados (millones de euros)					
Margen de intereses	29.224	26.299	2.926	11,1	20.945
Margen bruto	42.049	39.381	2.668	6,8	33.489
Margen neto	23.853	22.960	893	3,9	18.540
Resultado de operaciones continuadas	9.129	9.427	(299)	(3,2)	9.030
Beneficio atribuido al Grupo (1)	8.181	8.943	(762)	(8,5)	8.876
BPA, rentabilidad y eficiencia (%)					
Beneficio atribuido por acción (euro) (1)	0,9418	1,0454	(0,1036)	(9,9)	1,2207
Beneficio atribuido diluido por acción (euro)	0,9356	1,0382	(0,1026)	(9,9)	1,2133
ROE	11,80	13,90			17,07
ROA	0,76	0,86			0,96
RoRWA	1,55	1,74			1,87
Eficiencia (con amortizaciones)	43,3	41,7			44,6
Ratios BIS II y morosidad (%)					
Core capital	8,8	8,6			7,5
Tier I	10,0	10,1			9,1
Ratio BIS	13,1	14,2			13,3
Tasa de morosidad	3,55	3,24			2,04
Tasa de morosidad hipotecaria	4,70	3,43			2,34
Cobertura de morosidad	73	75			91
La acción y capitalización					
Número de acciones en circulación (millones)	8.329	8.229	100	1,2	7.994
Cotización (euro)	7,928	11,550	(3,622)	(31,4)	6,750
Capitalización bursátil (millones euros)	66.033	95.043	(29.010)	(30,5)	53.960
Fondos propios por acción (euro)	8,58	8,04			7,58
Precio / fondos propios por acción (veces)	0,92	1,44			0,89
PER (precio / beneficio por acción) (veces)	8,42	11,05			5,53
Otros datos					
Número de accionistas	3.202.324	3.062.633	139.691	4,6	3.034.816
Número de empleados	178.869	169.460	9.409	5,6	170.961
Europa Continental	54.518	49.870	4.648	9,3	48.467
de los que: España	33.694	33.262	432	1,3	34.492
Reino Unido	23.649	22.949	700	3,1	24.379
Latinoamérica	89.526	85.974	3.552	4,1	96.405
Sovereign	8.647	8.847	(200)	(2,3)	—
Actividades Corporativas	2.529	1.820	709	39,0	1.710
Número de oficinas	14.082	13.660	422	3,1	13.390
Europa Continental	6.063	5.871	192	3,3	5.998
de las que: España	4.848	4.865	(17)	(0,3)	5.022
Reino Unido	1.416	1.322	94	7,1	1.303
Latinoamérica	5.882	5.745	137	2,4	6.089
Sovereign	721	722	(1)	(0,1)	—

Nota: La información financiera correspondiente al ejercicio 2010 aquí contenida no está auditada. No obstante, ha sido aprobada por el consejo de administración de la Sociedad en su sesión de 24 de enero de 2011, previo informe favorable de la comisión de auditoría y cumplimiento de fecha 19 de enero de 2011. En su revisión, la comisión de auditoría y cumplimiento ha velado por que la información financiera trimestral se haya elaborado conforme a los mismos principios y prácticas de las cuentas anuales.

(1).- En 2010, antes del impacto aplicación Circular 3/2010 del Banco de España, beneficio atribuido al Grupo de 8.653 millones de euros (-3,2%) y BPA de 0,9961 euros (-4,7%).

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 del Administrador 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.

Sin perjuicio de la facultad de la Sociedad Gestora, en el supuesto de descenso de la calificación crediticia, de proceder a la sustitución del Administrador tal y como se señala anteriormente, si la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada a largo plazo del Administrador fuera inferior a Baa3 según la según las escalas de calificación de Moody's o dicha calificación fuera retirada, Santander, en su calidad de Administrador, se compromete a buscar un administrador de respaldo en un plazo de sesenta (60) Días Hábiles. En el caso de que tras dicho periodo, no se encontrara un administrador de respaldo dicha situación se pondría en conocimiento de Moody's. El administrador de respaldo se comprometerá única y exclusivamente a ejercer las funciones propias del Administrador en el caso de que se produzca la sustitución del mismo. Los costes y gastos del nombramiento del administrador de respaldo serán por cuenta de Santander.

(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 Préstamos y de la documentación relativa a los Préstamos Hipotecarios y a los títulos múltiples de los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se depositen en Santander.

(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 y las pólizas de Seguros de Daños, en su caso, bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo.

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

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y 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 incluidos los contratos de seguros cedidos al Fondo, cuando los haya, y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior cuarenta y ocho (48) horas.

(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) Pólizas de Seguros.

Santander deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas, en su caso, en relación con cada uno de los Préstamos, siendo Santander responsable frente al Fondo de los perjuicios que se ocasionen en el mismo, en el supuesto de que no se hayan mantenido en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros. El Administrador, en caso de concurso de los Deudores y con objeto de mantener la calidad de los Activos, está obligado a anticipar el pago de las primas que no hayan sido satisfechas por los Deudores, siempre que tuviera conocimiento de dicha circunstancia, sin perjuicio de su derecho a obtener el reembolso del Fondo, de las cantidades satisfechas.

Santander, como Administrador, en el caso de siniestro, deberá coordinar las actuaciones para el cobro de las indemnizaciones derivadas de las pólizas de seguros, en su caso, de acuerdo con los términos y condiciones de los Préstamos Hipotecarios y de las mencionadas pólizas de seguros.

(9) 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.

(10) 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 las Agencias de Calificación.

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

Además, los Deudores podrán 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 Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente.

(11) 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 Préstamo, renunciar sobre éstos,

condonar los Préstamos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Préstamos, sin perjuicio de que proceda a atender a otras peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

No obstante lo anterior, el Administrador podrá transigir sobre los Activos en el sentido de poder aceptar por cuenta del Fondo daciones en pago de inmuebles que constituyen la garantía de los Préstamos con la limitación de que no se cause perjuicio económico al Fondo. En este supuesto, el producto de la dación corresponderá íntegramente al Fondo hasta el total pago de la deuda del Préstamo afecto.

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un Activo.

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

- 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.

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 (salvo en los términos dispuestos en el apartado d) posterior) la periodicidad de los pagos de las cuotas del Préstamo.
- c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo de un 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 Hipotecarios sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el diez por ciento (10%) del Saldo Vivo inicial de los Préstamos Hipotecarios a la Fecha de Constitución del Fondo.
 - 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 Final.

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

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

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

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

(12) 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, en su caso, impuestos indirectos incluidos, 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 el 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.

(13) 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.

(14) Subcontratación

El Administrador podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora y no podrá dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación 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.

(15) 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 y a las correspondientes compañías de seguros) 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 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, la que efectúe la notificación a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las correspondientes compañías de seguros). La Sociedad Gestora realizará dicha notificación 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, y garantizar que los fondos obtenidos de los cobros se depositan en ella, en los términos previstos en el presente Folleto.
- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo previsto en el apartado 3.7.1.(1) anterior.
- (v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos;
- (viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de los Bonos;
- (ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional y en el Contrato 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 las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto.
- (xiii) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el presente Folleto y en la normativa vigente en cada momento, celebrar, prorrogar o modificar los contratos que haya suscrito en nombre del Fondo, sustituir a cada uno de los prestadores de servicios al Fondo en virtud de los mismos e, incluso, en caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, todo ello sujeto a la legislación vigente en cada momento, a la autorización previa, en caso de ser necesaria, de la CNMV u organismo administrativo competente y a su notificación a las Agencias de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de las Series y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos.
- (xiv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xv) Elaborar y someter a la CNMV y a los órganos competentes, todos los documentos e informaciones que deban someterse según lo establecido en la normativa vigente y en el presente Folleto, o le sean requeridos, así como elaborar y remitir a las Agencias de Calificación la información que razonablemente le requieran;
- (xvi) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, 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) Establecer sistemas o procedimientos para analizar el rendimiento histórico de los Activos adquiridos del Cedente que permitan controlar y analizar la composición y rendimiento de los mismos.
- (xix) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos emitidos con cargo al Fondo.
- (xx) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.
- (xxi) Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios, en los que haya incurrido la Sociedad Gestora en nombre del Fondo.

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando 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 217/2008, de 15 de febrero, sobre el régimen jurídico de las empresas de servicios de inversión y de las demás entidades que prestan servicios de inversión y por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la Ley 35/2003, de 4 de noviembre, de Instituciones de Inversión Colectiva, aprobado por el Real Decreto 1309/2005, de 4 de noviembre, que fue comunicado a la CNMV.

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 los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso 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 las Agencias de Calificación y se publicará, en el plazo de quince (15) días, mediante un anuncio en 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 €), en su caso, impuestos indirectos incluidos y,
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos y siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería de acuerdo con lo previsto en Orden de Prelación de Pagos descritos en el apartado 3.4.6(b) del presente Módulo Adicional, a una comisión periódica de gestión igual al cero coma cero veinte por ciento (0,020%) anual, con un mínimo de SETENTA MIL EUROS (70.000 €) anuales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, 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:

$$A = B \times 0,020 \times \frac{d}{365 \times 100}$$

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 Período de Devengo de Intereses.

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. 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 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.

- a) **Obligaciones y plazos previstos para la formulación, verificación, y aprobación de cuentas anuales e informe de gestión.**

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

- b) **Obligaciones y plazos previstos para la puesta a disposición del público y remisión a la CNMV y a las Agencias de Calificación de información periódica de la situación económico financiera del Fondo.**

b.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 las Agencias 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 tres (3) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.

(b.1') 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.1'') 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 por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las notificaciones de estos apartados b.1') y b.1'') serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente, y serán, asimismo, puestas en conocimiento de Iberclear y de AIAF en un plazo máximo de los dos (2) Días Hábiles anteriores a cada Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente).

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.

Además de la información a remitir a la CNMV en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en los apartados (b.1') y (b.1'') relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado.

En la información publicada por la Sociedad Gestora tras cada fecha de pago, se incluirá información sobre impagos/recuperaciones/pérdidas tanto en el periodo, como acumuladas, en línea con los requerimientos de Banco Central Europeo para aceptar colateral.

b.2. Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a las Agencias de Calificación, de todo hecho relevante que pueda producirse en relación con los Activos, con los Bonos, con el Fondo, y con la propia Sociedad Gestora, que pueda influir de modo sensible en la negociación de los Bonos y, en general, de cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo y cualquier modificación de la Escritura de Constitución y, asimismo, de una eventual decisión de Amortización Anticipada de los Bonos por cualquiera de las causas previstas en el Folleto, siéndole remitido a la CNMV en ese supuesto el acta notarial de liquidación y procedimiento a que hace referencia el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

b.3. Procedimiento.

Las notificaciones a los bonistas que, a tenor de lo anterior, haya de efectuar el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, habrán de serlo de la forma siguiente:

1. Las notificaciones ordinarias periódicas referidas en el apartado b.1) anterior, mediante publicación bien en el boletín diario de AIAF, o cualquier otro que lo sustituya en un futuro u otro de similares características, o bien mediante publicación en un diario de amplia difusión en España.
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, mediante su publicación en un diario de amplia difusión en España.3.

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 efectuarán a la CNMV mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.

(c) 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.

(d) 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 Activos 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 18 de julio de 2011.

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 Hipotecarios 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 dieciocho (18) 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).

“**Agencias de Calificación**”: Significa, conjuntamente, Moody’s y DBRS.

“**Agente de Pagos**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**AIAF**”: Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

“**Amortización Anticipada**”: Significa la amortización de los Bonos en una fecha anterior a la Fecha de Vencimiento Legal en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3 (3) del Documento de Registro.

“**Bonos**”: Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

“**Cantidad Devengada para Amortización**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia (si fuese positiva) entre (i) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y (ii) el saldo vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

“**Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C**”: Significa, para cada Fecha de Pago, la diferencia positiva existente entre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie C a la Fecha de Determinación correspondiente a cada Fecha de Pago y el importe del Fondo de Reserva requerido a la Fecha de Pago correspondiente.

“**Cedente**”: Significa Banco Santander, S.A.

“**Certificados de Transmisión de Hipoteca**” o “**CTH**”: Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.2 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 6/2008**”: Significa la Circular del Banco de España 6/2008, de 26 de noviembre, de modificación de la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, sobre normas de información financiera pública y reservada, y modelos de estados financieros.

“**Circular 2/2009**”: Significa la Circular de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, de 25 de marzo, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

“**CNMV**”: Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

“Contrato de 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 SEISCIENTOS MIL EUROS (600.000 €) 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.

“DBRS”: Significa DBRS, Inc.

“Déficit de Amortización”: Significa en cada Fecha de Pago, la diferencia positiva, si existiera, entre la Cantidad Devengada para Amortización y el remanente de Fondos Disponibles una vez deducidos los importes aplicados a los conceptos de los puntos 1 a 4 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“Deudores”: Significa los particulares, con domicilio en España, a los que Santander ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

“Día Hábil”: Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario 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.

“Documento de Registro”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 19 de julio de 2011.

“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 Hipotecario 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 22 de julio de 2011.

“Fecha de Desembolso”: Significa el 28 de julio de 2011.

“Fecha de Suscripción”: Significa el Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, esto es, el 27 de julio de 2011, a partir de las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por Santander.

“Fecha de Vencimiento Final”: Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la cartera preliminar, esto es, el 5 de enero de 2051 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fecha de Vencimiento Legal”: Significa el 16 de marzo de 2054 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 Liquidación”: Significa las fechas de liquidación del Contrato de Swap que, en todo caso, coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos.

“Fechas de Pago”: Significa los días 16 de marzo, 16 de junio, 16 de septiembre y 16 de diciembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Folleto”: Significa, conjuntamente, el índice, el documento describiendo los factores de riesgo, el Documento de Registro, la Nota de Valores, el Módulo Adicional y el documento conteniendo las definiciones.

“Fondo” o **“Emisor”**: Significa Fondo de Titulización de Activos, SANTANDER HIPOTECARIO 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 y B en cada Fecha de Pago. Los Fondos Disponibles para Amortización se determinarán de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.9.4 de la Nota de Valores.

“Fondos Disponibles para Liquidación”: Significa:

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

“Iberclear”: Significa Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.

“I.V.A.”: Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

“Ley 13/1985”: Significa la Ley 13/1985, de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros.

“Ley 19/1992”: Significa la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria.

“**Ley 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 44/2002**”: Significa la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de medidas de reforma del sistema financiero.

“**Ley 35/2006**”: Significa la Ley 35/2006, de 28 de noviembre, del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y de modificación parcial del Impuesto sobre Sociedades, sobre la Renta de No Residentes y sobre el Patrimonio.

“**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 del Mercado de Valores**” o “**Ley 24/1988**”: Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo.

“**Liquidación Anticipada**”: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 15 de agosto de 2051 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

“**LTV**”: significa el ratio, expresado en tanto por cien, entre el importe del principal pendiente de amortización de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a una fecha y el valor de tasación de las fincas hipotecadas en garantía de los Préstamos Hipotecarios seleccionados a esa misma fecha.

“**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 elaborado conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 19 de julio de 2011.

“**Moody’s**”: Significa Moody's Investors Service España S.A.

“**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.

“**Nivel Mínimo del Fondo de Reserva**”: Significa TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS VEINTIOCHO MIL TREINTA Y SEIS EUROS (35.928.036 €), equivalente al nueve como noventa y nueve por ciento (9,99%) del importe inicial del Fondo de Reserva.

“**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 19 de julio de 2011 y que forma parte del Folleto.

“Orden de Prelación de Pagos”: Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago.

“Orden de Prelación de Pagos de Liquidación”: Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la fecha de liquidación del Fondo.

“Orden ECO/805/2003”: Significa la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras.

“Orden EHA/3537/2005”: Significa la Orden EHA/3537/2005, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley del Mercado de Valores.

“Parte Ordinaria”: Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero coma 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 C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

“Período de Carencia de Amortización”: Significa el período inicial de la vida de un Préstamo durante el cual el Deudor únicamente paga los intereses, no amortizando nada de principal. Transcurrido dicho período inicial y hasta la total amortización del Préstamo, el Deudor pagará cuotas compuestas de principal e intereses.

“Períodos de Determinación”: Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.

“Períodos de Devengo de Interés”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (28 de julio de 2011) y la primera Fecha de Pago (16 de septiembre de 2011).

“Préstamos” o **“Préstamos Hipotecarios”**: Significa los préstamos con garantía hipotecaria, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo, concedidos por la División de Banca Comercial del Banco Santander, S.A. a personas físicas (clientes y empleados), residentes en España, con la finalidad de financiar la adquisición de vivienda terminada o la subrogación por personas físicas en financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España.

“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 dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos.

“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.

“**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 1776/2004**”: Significa el Real decreto 1776/2004, de 30 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre la Renta de No Residentes.

“**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 1065/2007**”: Significa el Real Decreto Legislativo 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

“**Real Decreto 1514/2007**”: Significa el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.

“**Real Decreto 716/2009**”: Significa el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

“**Real Decreto 771/2011**”: Significa el Real Decreto 771/2011, de 3 de junio, por el que se modifica el Real Decreto 216/2008, de 15 de febrero, de recursos propios de las entidades financieras y el Real Decreto 2606/1996, de 20 de diciembre, sobre fondos de garantía de depósitos de las entidades de crédito.

“**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 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.

“**Reglamento (CE) nº 809/2004**”: Significa el Reglamento (CE) nº 809/2004, de la Comisión, de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como al formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad.

“**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.

“**Seguro de Daños**”: Significa los seguros de daños suscritos en relación con algunos Activos sobre los que se han constituido las hipotecas en garantías de los Préstamos Hipotecarios de conformidad con lo dispuesto en la Orden ECO 805/2003.

“**Serie**”: Significa cada una de las tres (3) series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

“**Serie A**”: Significa la Serie con un importe nominal total de MIL CUATROCIENTOS CUAREMTA MILLONES DE EUROS (1.440.000.000 €), está constituida por CATORCE MIL CUATROCIENTOS (14.400) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie B**”: Significa la Serie con un importe nominal total de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (360.000.000 €), está constituida por TRES MIL SEISCIENTOS (3.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Serie C**”: Significa la Serie con un importe nominal total de TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (359.700.000 €), está constituida por TRES MIL QUINIENTOS NOVENTA Y SIETE (3.597) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

“**Sociedad Gestora**”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., 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.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.