



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 RMBS SANTANDER 5 debidamente facultada al efecto

CERTIFICA

Que el Folleto Informativo de constitución del FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5 que ha sido remitido a esa Comisión, coincide exactamente y es fiel reflejo del Folleto Informativo de constitución de FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5 que ha sido registrado, en el día de hoy en esa Comisión, cumpliendo con lo establecido en el artículo 22 1.d) de la Ley 5/2015, de 27 de abril que establece el régimen jurídico de las titulaciones.

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 10 de diciembre de 2015.

FONDO DE TITULIZACIÓN RMBS SANTANDER 5

BONOS DE TITULIZACIÓN

1.338.700.000,00.-€

			DBRS	Scope Ratings	Moody's
Serie A	1.013.600.000,00.-€	EURIBOR 3M + Margen del 0,60%	A (low) (sf)	A+SF	A2 (sf)
Serie B	261.400.000,00.-€	EURIBOR 3M + Margen del 0,63%	CCC (sf)	CC _{SF}	Caa1 (sf)
Serie C	63.700.000,00.-€	EURIBOR 3M + 0,65% + Parte Extraordinaria	C (sf)	C _{SF}	Ca(sf)

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



ENTIDAD SUSCRIPTORA



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:



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

ÍNDICE

	Página
FACTORES DE RIESGO	6
DOCUMENTO DE REGISTRO	12
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	13
1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.	13
1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.	13
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	13
2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente).	13
2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales.	13
3. FACTORES DE RIESGO.....	14
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.	14
4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.	14
4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.	14
4.3 Registro del Emisor.	14
4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.	14
4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.	18
4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo.	20
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.	20
5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.	20
5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.	21
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	23
6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora	23
6.2 Auditoría de Cuentas.	24
6.3 Actividades Principales.	24
6.4 Capital Social y Recursos Propios.	28
6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.	29
6.6 Órganos sociales.	29
6.7 Actividades principales de las personas citadas en el apartado 6.6. anterior	29
desarrolladas fuera de la Sociedad Gestora si éstas son importantes con respecto al Fondo.	29
6.8 Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%).	31
6.9 Litigios y contenciosos significativos.	31
6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.	31
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	33
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	34
8.1 Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.	34
8.2 Información financiera histórica.	34
8.2. bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €. ..	34

8.3	Procedimientos judiciales y de arbitraje.	34
8.4	Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.	34
9.	INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.	34
9.1	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	34
9.2	Información procedente de un tercero.	34
10.	DOCUMENTOS PARA CONSULTA.	34
NOTA DE VALORES		36
1.	PERSONAS RESPONSABLES.	37
1.1	Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.	37
1.2	Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.	37
2.	FACTORES DE RIESGO.	37
3.	INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.	37
3.1	Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.	37
4.	INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.	38
4.1	Importe total de los valores.	38
4.2	Descripción del tipo y la clase de los valores.	39
4.3	Legislación de los valores.	39
4.4	Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta.	39
4.5	Divisa de la emisión.	40
4.6	Orden de Prelación de Pagos.	40
4.7	Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos.	42
4.8	Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses.	42
4.9	Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.	47
4.10	Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo.	49
4.11	Representación de los tenedores de los valores.	52
4.12	Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores.	57
4.13	Fecha de emisión.	57
4.14	Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.	59
5.	ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.	59
5.1	Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.	59
5.2	Agente de Pagos y Entidades Depositarias.	59
6.	GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.	62
7.	INFORMACIÓN ADICIONAL.	63
7.1	Personas y entidades asesoras en la emisión.	63
7.2	Información de la Nota de Valores revisada por los auditores.	63
7.3	Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto.	63
7.4	Informaciones aportadas por terceros.	63
7.5	Ratings.	63

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	65
1. VALORES.	66
1.1 Importe de la emisión.	66
1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido.	66
2. ACTIVOS SUBYACENTES.	66
2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores.	66
2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos.	66
2.3 Activos activamente gestionados que respalden la emisión.	99
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.	99
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA	99
3.1 Descripción de la estructura de la operación.	99
3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer.	102
3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos.	102
3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo:	105
3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.	120
3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor.	122
3.7 Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.	122
3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.	137
4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.	138
DEFINICIONES	142

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:

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

(ii) Falta de personalidad jurídica del Fondo:

De conformidad con el artículo 15 de la Ley 5/2015, 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 financiadores del Fondo con el límite de su patrimonio.

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

(iii) Sustitución de la Sociedad Gestora:

La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015 podrá renunciar a su función de administración y representación legal del Fondo solicitando su sustitución que deberá ser autorizada por la CNMV.

Adicionalmente, en el supuesto de que le fuese retirada la autorización administrativa prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora.

Asimismo, de acuerdo con el artículo 33 de la Ley 5/2015, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso de acreedores.

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, y 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.

Todo ello en los términos y con los requisitos previstos en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional.

(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 o por falta de diligencia debida en el cumplimiento, 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:

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, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado (iii) anterior y 3.7.2 del Módulo Adicional. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no 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 titulación 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 Titulación.

En virtud del artículo 16 de la Ley 5/2015, 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.

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 Reinversión a Tipo Garantizado, el Contrato de Suscripción y el Contrato de Dirección 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.

De conformidad con el artículo 348 del Código de Comercio, el Cedente 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.

(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) Riesgo de tipo de interés:

El 0,13% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos que tienen un tipo de interés igual al 0%. Banco Santander, en los supuestos en los que la suma entre el índice de referencia y el margen aplicable de un resultado negativo, aplicará un tipo de interés igual a 0.

(iv) Responsabilidad:

Los Bonos emitidos por el Fondo no representan una obligación de la Sociedad Gestora ni del Cedente. El flujo de recursos utilizado para atender a las obligaciones a las que den lugar los Bonos está asegurado o garantizado únicamente en las circunstancias específicas y hasta los límites descritos en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional. Con la excepción de estas garantías, no existen otras concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa filial 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.

(v) 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.

(vi) Antigüedad y plazo de concesión inicial de los Préstamos:

De los Préstamos seleccionados a 23 de noviembre de 2015 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución, el 64,33% han sido formalizados entre el año

1991 y el año 2010. El 35,67% del Saldo Vivo de los Préstamos tiene una fecha de formalización desde el año 2011 hasta el 4 de septiembre de 2015. La antigüedad media ponderada de la cartera es de 6,31 años.

El vencimiento medio ponderado de concesión de los Préstamos asciende a 25,28 años.

(vii) Riesgo de LTV de la cartera:

Un 8,64% del Saldo Vivo de los Préstamos tiene un LTV actual superior al 100%, siendo el valor de tasación medio ponderado de los Préstamos del 71,98%.

(viii) Riesgo de Concentración Geográfica:

De los Préstamos seleccionados a 23 de noviembre de 2015 para su cesión al Fondo, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2. g), las Comunidades Autónomas que presentan mayor concentración de prestatarios de los Préstamos son Madrid con un 23,35% del Saldo Vivo, Andalucía con un 18,17% del Saldo Vivo y Cataluña con un 13,38% del Saldo Vivo.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sobre estas Comunidades Autónomas podría afectar a los pagos de los Préstamos que respaldan la Emisión de los Bonos.

En especial, en lo que se refiere a la Comunidad Autónoma de Andalucía, se promulgó la Ley 1/2010, de 8 de marzo, reguladora del derecho a la vivienda en Andalucía, que, conjuntamente con la Disposición Adicional Primera de la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda introdujeron una serie de mecanismos dirigidos a limitar las situaciones de desahucio y la fuerza ejecutiva de resoluciones judiciales que acordasen el lanzamiento de los deudores, lo que podría provocar un incremento de la morosidad en este tipo de operaciones y tener un efecto negativo en la posibilidad de recobro de los Préstamos en dicha Comunidad.

Actualmente, dicha Ley 4/2013 se encuentra parcialmente en suspenso como consecuencia del recurso de inconstitucionalidad presentado por el Gobierno de España frente a la misma. El Tribunal Constitucional, por providencia, admitió el recurso a trámite y mediante Auto dictado el de 8 de abril de 2014 suspendió la vigencia de parte de esa norma hasta que se pronuncie sobre el recurso de inconstitucionalidad. No obstante, a la vista del criterio del Tribunal Constitucional plasmado en su reciente Sentencia del 14 de mayo de 2015, que estimó parcialmente el recurso de inconstitucionalidad núm. 4286-2013 interpuesto por el Gobierno contra el Decreto andaluz sobre vivienda anterior a esa Ley 4/2013 (el Decreto-ley 6/2013, de 9 de abril), sería razonable que el recurso de constitucionalidad en trámite prospere, al menos parcialmente, y que dicho Tribunal declare la inconstitucionalidad de los preceptos de la Ley de contenido análogo a los del Decreto que han sido anulados por invadir competencias exclusivas del Estado en materia de "coordinación de la planificación general de la actividad económica".

(ix) Impacto de la Ley 1/2013:

La Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, tal y como ha sido modificada, por la Ley 25/2015, de 28 de julio, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social (el "Ley

25/2015”) consta de cuatro capítulos que introducen una serie de medidas que pueden afectar a los Préstamos Hipotecarios.

Como consecuencia de lo anterior, el Fondo, como titular de los derechos de crédito derivados de los Préstamos Hipotecarios, podría verse afectado, por entre otras (i) una dilación en la entrega de la posesión de las viviendas habituales adjudicadas, por la paralización, de hasta cuatro años, del lanzamiento de sus ocupantes en situación de especial vulnerabilidad; (ii) el retraso en el cobro de los derechos de crédito cedidos, ante una eventual mayor duración de los procesos de ejecución hipotecaria, judiciales y extrajudiciales; y (iii) la obtención de importes derivados de dichos procesos de ejecución hipotecaria menores a los que antes de dicha ley podían alcanzarse debido a, entre otras causas, la limitación máxima del tipo de interés moratorio aplicable.

En relación con el citado capítulo IV de la Ley 1/2013, señalar que Banco Santander se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la mencionada Ley 1/2013. Como consecuencia, el Fondo, en la medida en que la Sociedad Gestora conoce y acepta que Banco Santander se ha adherido a las modificaciones al mencionado Código de Buenas Prácticas, podrá verse afectado por las medidas establecidas en el mismo (al ser de aplicación a toda la cartera de préstamos, incluyendo a los Préstamos Hipotecarios), las cuales pueden implicar una mayor duración en el procedimiento de ejecución, así como pérdida de valor de los Préstamos Hipotecarios.

(x) Riesgo relativo a la política de concesión de Préstamos:

El 78,83% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos que se han concedido con anterioridad al ejercicio 2014 mediante políticas de concesión de riesgos que, en el caso de los Préstamos concedidos por Banesto, coincide con la política descrita en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional; en el caso de los Préstamos concedidos por Santander y Banif, no difiere sustancialmente de la política de concesión de riesgos descrita en dicho apartado 2.2.7. del Módulo Adicional.

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Liquidez limitada:

La emisión de los Bonos de la Serie A de la Serie B y la Serie C será suscrita íntegramente por Santander.

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 y Duración:

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) Calificación de los Bonos:

La no confirmación, antes del Período de Suscripción, de las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación, constituirá un supuesto de resolución de la constitución del Fondo y de la emisión de los Bonos, así como del Contrato de Suscripción, del Contrato de Dirección y Agencia de Pagos, de los Contratos de Reinversión a Tipo Garantizado (tanto de la Cuenta de Tesorería como de la Cuenta de Intereses), del Contrato de Préstamo Subordinado y de la emisión de los CTH y cesión de los Activos al Fondo.

El riesgo crediticio de los Bonos emitidos con cargo al Fondo ha sido objeto de evaluación provisional por las entidades de calificación DBRS Ratings Limited, Scope Ratings A.G y Moody's Investors Service España, S.A.

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.

DOCUMENTO DE REGISTRO

El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 10 de diciembre de 2015.

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. IGNACIO ORTEGA, 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 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 6 de octubre de 2015.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. IGNACIO ORTEGA, actuando en su condición de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. , 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 6 de octubre de 2015 en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de Cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 5.2 h) 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.

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

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, carente de personalidad jurídica y constituido de conformidad con la Ley 5/2015 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, RMBS SANTANDER 5" 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 10 de diciembre de 2015.

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 22.5 de la Ley 5/2015.

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 15 de diciembre de 2015.

De conformidad con lo previsto en el artículo 24 de la Ley 5/2015, la Escritura de Constitución podrá ser modificada, a instancia de la Sociedad Gestora en los términos del citado artículo y siempre que la modificación no suponga 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 17 de octubre de 2065 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 de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- (i) Cuando las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos (el “**Saldo Vivo de los Activos No Fallidos**”) sean inferiores al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos 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) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores, así como en el supuesto de que fuere revocada su autorización administrativa prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien, cuando la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ninguno de los casos anteriores se 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.
- (iii) En la Fecha de Pago que preceda en al menos seis (6) meses a la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo a contar desde la mencionada fecha o en caso de que dicha fecha no fuera un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior; o
- (iv) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los titulares de los Bonos y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada del Fondo implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a las Agencias de Calificación y a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional, con una antelación de al menos treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, mediante hecho relevante.

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

- (i) por la amortización íntegra de los Activos y cuando se hayan liquidado cualesquiera otros bienes y valores que integren su activo;
- (ii) por el pago completo de todos sus pasivos.
- (iii) por la finalización del proceso de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3(1) anterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; o
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del Período de Suscripción, esto es, antes de las 9:00 horas del 18 de diciembre de 2015.

En caso de que se produzca cualquiera de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Sociedad Gestora informará a la CNMV tal y como se establece en el apartado 4 del Módulo Adicional e iniciará los trámites pertinentes para la extinción del Fondo.

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

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

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos más los intereses devengados y no cobrados de los Activos No Fallidos. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a 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 Saldo Vivo de los Activos No Fallidos más los intereses devengados y no cobrados de esos Activos pendientes de amortización, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta recibida por los Activos de entre las mencionadas en el párrafo anterior que, a su juicio, cubra el valor de mercado de los mismos. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora podrá obtener de terceras entidades distintas de las anteriores los informes de valoración que juzgue necesarios. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros.

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

- (ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos (incluyendo en su caso inmuebles titularidad del Fondo) y del efectivo por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora 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) obligatoriamente cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en 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, de conformidad con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación, por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el **“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”**) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de amortización anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prolación de Pagos de Liquidación 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 calidad de Cedente.

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

Transcurrido un plazo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo (incluyendo, en su caso, inmuebles titularidad del Fondo) y la distribución de los fondos disponibles, y en todo caso antes de la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora otorgará un acta notarial declarando (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 antes del Período de Suscripción), se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado 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 20 de la Ley 5/2015, 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 la defensa, con la máxima diligencia y transparencia del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores 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) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley del Mercado de Valores, de acuerdo con el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, (iii) el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles, (iv) el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta (v) el Real Decreto 1310/2005, (vi) la Orden EHA/3537/2005 y (vii) 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 de la Comisión de 29 de abril de 2004, relativo a la aplicación de la Directiva 2003/71/CE del Parlamento Europeo y del Consejo en cuanto a la información contenida en los folletos, así como el formato, incorporación por referencia, publicación de dichos folletos y difusión de publicidad, tal y como ha sido modificado en virtud del Reglamento Delegado (UE) núm. 486/2012, de 30 de marzo, de la Comisión, así como por el Reglamento Delegado (UE) núm. 862/2012, de 4 de junio de 2012, de la Comisión.

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización es el general contenido en la Ley 27/2014, 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades (la "Ley 27/2014") y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 5/2015, en 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 en la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido, modificada por la Ley 28/2014, de 27 de noviembre, que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (a) El Fondo estará exento de todas las operaciones sujetas a la modalidad de "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4).
- (b) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.h) de la Ley 27/2014, es sujeto pasivo del Impuesto sobre Sociedades, determinando su base imponible conforme a lo establecido en el Título IV del citado cuerpo normativo, y tributando al tipo general vigente en cada momento, encontrándose éste fijado, para los periodos impositivos que se inicien durante el año 2015, en el veintiocho por ciento (28%) y para los periodos impositivos que se inicien a partir del año 2016, en el veinticinco por ciento (25%).
- (c) En particular, la norma 13ª de la Circular 2/2009, en su redacción dada por la Circular 4/2010, de 14 de octubre, ambas de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, determina los criterios de acuerdo con los que los fondos de titulización deben efectuar las correspondientes correcciones valorativas por deterioro de valor de los activos financieros. El artículo 13.1 de la Ley 27/2014, que resulta de aplicación a los períodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2015, remite al Real Decreto 634/2015, en vigor desde el 12 de julio, que regula en su Capítulo III las circunstancias determinantes de la deducibilidad de las correcciones valorativas por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado que posean los fondos de titulización a los que se refiere el título III de la Ley 5/2015.

Adicionalmente, de conformidad con el artículo 16.6 de la Ley 27/2014, al Fondo no le resultará de aplicación la limitación a la deducibilidad de gastos financieros para los periodos impositivos que se inicien a partir de 1 de enero de 2015.

- (d) Los rendimientos de capital mobiliario del Fondo se encuentran sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 61.k) del Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, aprobado por Real Decreto 634/2015, de 10 de julio,

declara no sometidos a retención “los rendimientos de participaciones hipotecarias, préstamos u otros derechos de crédito que constituyan ingreso de los Fondos de Titulización”.

- (e) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están sujetos y exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley 37/1992).
- (f) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general.
- (g) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos estará o bien “no sujeta” o bien “exenta”, según cada caso, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18ª de la Ley del I.V.A.) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B. número 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993).
- (h) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).

La transmisión al Fondo de los 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 Texto Refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

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

- (i) Al Fondo le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Primera de la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito. El procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y, de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos.

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

No procede.

5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.

5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.

El Emisor es un fondo de titulización 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, como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados 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 emisor de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, como Entidad Suscriptora de los Bonos, como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Agente de Pagos, como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 así como en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, actúa como Administrador de los Préstamos Hipotecarios.

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 Ratings España, S.A.U.: A- (confirmada en julio de 2014) y F2 (corto plazo) (confirmada en noviembre de 2013) con perspectiva estable.
- Standard & Poor's Credit Markets Services Europe Limited, Sucursal en España: A- (largo plazo) (confirmada en octubre de 2015) y A-2 (corto plazo), (confirmada en marzo 2015) con perspectiva estable.
- Moody's Investors Service España, S.A.: A3 (largo plazo) (confirmada en junio de 2015 y P-2 (corto plazo), (confirmada en abril de 2015) con perspectiva positiva.
- DBRS Ratings Limited: A (largo plazo) (confirmada en julio de 2015) y R-1 (Bajo) (corto plazo) (confirmada en abril de 2015) con perspectiva es estable.
- Scope Ratings AG: A+ (largo plazo) (confirmada en marzo de 2015) y S-1 (corto plazo) (confirmada en noviembre de 2014) con perspectiva estable.

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

DBRS es una agencia de calificación con domicilio en 1 Minster Court 10th Floor, Mincing Lane, London, EC3R 7AA, United Kingdom.

- d) **SCOPE RATINGS A.G. ("Scope")** interviene como agencia de calificación crediticia calificadora de los Bonos.

Scope es una agencia de calificación con domicilio en Lennéstraße 5, D-10785 Berlin, Alemania y con C.I.F. nº DE222618588.

- e) **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 crediticia Moody's Investors Service, con domicilio social en Madrid, calle Príncipe de Vergara, 131, 6ª planta, 28002 y C.I.F. nº A-80448475.

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas por European Securities & Markets Authority ("ESMA") con fecha 31 de octubre de 2011, a excepción de Scope que fue inscrita con fecha 24 de mayo de 2011, como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia.

- f) **CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P.** interviene como asesor legal independiente, ha proporcionado el asesoramiento legal para la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos y ha intervenido en la revisión del presente Folleto, de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.

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.

- g) **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 5 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, 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 la Ley 5/2015, los Fondos de Titulización 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 la defensa, con la máxima diligencia y transparencia, del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo.

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, RMBS SANTANDER 5.

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.

Fue cambiada su denominación diferentes veces, habiendo adoptado su actual denominación de “SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.”, en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, el 8 de Marzo de 2.004, con el número 622 de su protocolo, que se inscribió en el Registro Mercantil en el Tomo 4.789, Folio 93, Sección 8ª, Hoja M- 78658, Inscripción 30ª.

Fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene mediante otra escritura de fecha 2 de Julio de 2.004, otorgada ante el Notario de Madrid, D. Jose Maria Mateos Delgado, bajo el número 1.902 de orden de su protocolo.

Por último, con fecha 20 de diciembre de 2013 se otorgó ante el Notario de Madrid, D. Jose María Mateos Delgado, y con el número 4.789 de su protocolo, escritura de modificación de los estatutos sociales de la Sociedad Gestora al objeto de asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios.

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.

De conformidad con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora procederá a dar cumplimiento a los nuevos requisitos exigidos en el artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015, a éste respecto, en el plazo máximo de 18 meses desde la entrada en vigor de la citada Ley (esto es, desde el 28 de abril de 2015).

6.2 Auditoría de Cuentas.

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2012, 2013 y 2014 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 ni contiene párrafos de énfasis.

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 (i) 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; (ii) 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 y (iii) de Fondos de Activos Bancarios (FAB) de conformidad con lo previsto en el capítulo IV del Real Decreto 1559/2012, de 15 de noviembre por el que se establece el régimen jurídico de las Sociedades de Gestión de Activos. 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 los financiadores del Fondo, así como el desarrollo de las demás funciones atribuidas a las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización por la legislación vigente en materia de fondos de titulización y de fondos de activos bancarios”.

Con fecha 27 de marzo de 2014, el Comité Ejecutivo de la CNMV autorizó la modificación del artículo 2 de los estatutos sociales de Santander de Titulización S.G.F.T. S.A. al objeto de convalidar su autorización para asumir la gestión y representación de Fondos de Activos Bancarios, tal y como actualmente establece el citado artículo. Dicha modificación estatutaria fue adoptada por acuerdo de la junta de accionistas de la Sociedad Gestora de fecha 13 de diciembre de 2013. El acuerdo de la junta de accionistas fue presentado en el Registro Mercantil correspondiente y se ha resuelto y practicado su inscripción por el Registrador correspondiente, con fecha 2 de junio de 2014, al tomo 4,789, folio 116, sección 8, hoja M-78658 e inscripción 58.

El patrimonio total gestionado por la Sociedad Gestora a 31 de octubre de 2015 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	12.300.784,10 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.649.999,60 €	Euribor 3M + 0.625%			
Total		14.950.783,70 €				
FTH HIPOTEBANSA XI	Serie A	151.378.115,20 €	Euribor 3M + 0.24%	S&P / Moody's	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	9.082.688,44 €	Euribor 3M + 0.45%			
Total		160.460.803,64 €				
FTH UCI 10	Serie A	129.695.790,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	8.278.454,10 €	Euribor 3M + 0.50%			
Total		137.974.244,10 €				
FTH UCI 12	Serie A	258.199.520,96 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P	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		290.999.520,96 €				
TOTAL FTH		604.385.352,40 €				2.927.000.000,00 €

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	31.677.926,98 €	Euribor 3M + 0.295%	Moody's	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	4.569.934,90 €	Euribor 3M + 0.775%			
Total		36.247.861,88 €				
FTA UCI 7	Serie A	41.192.083,92 €	Euribor 3M + 0.250%	S&P / Moody's	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	3.412.500,50 €	Euribor 3M + 0.700%			
Total		44.604.584,42 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	78.153.737,97 €	Euribor 3M + 0.21%	S&P / Moody's	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	6.877.500,51 €	Euribor 3M + 0.55%			
Total		85.031.238,48 €				
FTA UCI 8	Serie A	61.096.336,44 €	Euribor 3M + 0.220%	S&P / Moody's	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	4.499.999,46 €	Euribor 3M + 0.600%			
Total		65.596.335,90 €				

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	167.844.345,01 €	Euribor 3M + 0.265%	S&P / Moody's	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	12.778.084,00 €	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	2.818.695,28 €	Euribor 3M + 1.20 %			
Total		183.441.124,29 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	285.846.045,12 €	Euribor 3M + 0.18%	S&P / Moody's	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		442.446.045,12 €				
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	0,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	71.380.383,30 €	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		188.380.383,30 €				
FTA UCI 11	Serie A	180.738.561,36 €	Euribor 3M + 0.14%	S&P	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		209.638.561,36 €				

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 / Fitch	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	0,00 €	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	0,00 €	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.394.375,25 €	Euribor 3M + 0.59%			
Total		170.394.375,25 €				
FTA UCI 14	Serie A	431.422.531,00 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P / Fitch	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		503.922.531,00 €				
FTA UCI 15	Serie A	510.243.889,16 €	Euribor 3M + 0.14%	S&P / Fitch	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		621.243.889,16 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	554.382.801,00 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P / Moody's	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		725.482.801,00 €				
FTA UCI 16	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.06%	S&P / Fitch	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	735.040.257,84 €	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		877.240.257,84 €				
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P / Moody's Fitch	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	50.602.688,82 €	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		108.902.688,82 €				
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	0,00 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P / Moody's	14/12/2006	1.900.000.000,00 €
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	290.181,27 €	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		88.690.181,27 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.05%	Fitch/ Moody's	14/12/2006	2.900.000.000,00 €
	Serie A2	0,00 €	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	0,00 €	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	45.855.073,95 €	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		188.055.073,95 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	204.635.027,26 €	Euribor 3M + 0,06%	Fitch/ Moody's	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	745.591.770,00 €	Euribor 3M + 0,14%			
	Serie A3	203.343.210,00 €	Euribor 3M + 0,20%			
	Serie B	79.200.000,00 €	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00 €	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00 €	Euribor 3M + 2,10%			
Serie F	22.400.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%				
Total		1.402.670.007,26 €				
FTA UCI 17	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.10%	S&P / Fitch	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	667.833.096,90 €	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		784.033.096,90 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR		AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
		SERIE	TIPO POR SERIES			
FTA	Serie A1	0,00 €	Euribor 3M + 0.08%	S&P / Moody's Fitch	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	45.428.580,00 €	Euribor 3M + 0.17%			
	Serie A3	24.044.733,25 €	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		387.473.313,25 €				
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P / Moody's	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
Total		1.200.000.000,00 €				
FTA UCI 18	Serie A	776.171.241,45 €	Euribor 3M + 0.32%	S&P	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		858.671.241,45 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR		AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
		SERIE	TIPO POR SERIES			
FTA	Pagarès	1.000.000.000,00 €		S&P Fitch	27/11/2008	500.000.000,00 €
SANTANDER 2						

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 7	Serie A	896.548.320,00 €	Euribor 3M + 0,65%	Moody's	22/07/2011	1.800.000.000,00 €
	Serie B	360.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,30%	DBRS		
	Serie C	359.700.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%			
		1.616.248.320,00 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 11-1	Serie A	0,00 €	Euribor 3M + 1,40%	Moody's	07/12/2011	795.000.000,00 €
	Serie B	71.485.332,60 €	Euribor 3M + 1,70%	FITCH		
	Serie C	63.600.000,00 €	Euribor 3M + 2,00%			
	Serie D	117.300.000,00 €	Euribor 3M + 0,65% + Parte extra			
		252.385.332,60 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 8	Serie A	402.227.840,00 €	Euribor 3M + 0,65%	Moody's	15/12/2011	800.000.000,00 €
	Serie B	160.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,00%	DBRS		
	Serie C	160.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%+Parte extra			
		722.227.840,00 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 12-1	Serie A	121.668.490,00 €	Tipo Fijo 3,00%	Moody's Fitch	20/11/2012	500.000.000,00 €
		121.668.490,00 €				
F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 9	Serie A	395.704.969,38 €	Euribor 3M + 0,30%	Moody's	25/06/2013	767.000.000,00 €
	Serie B	162.500.000,00 €	Euribor 3M + 0,40%	DBRS		
	Serie C	117.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%+ Parte Extraordinaria			
		675.204.969,38 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 13-1	Serie A	242.030.559,48 €	Tipo Fijo 3,00%	Moody's Fitch	16/10/2013	500.000.000,00 €
		242.030.559,48 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 6	Serie A	76.143.535,50 €	Euribor 3M + 1,50%	S&P	19/11/2013	340.000.000,00 €
	Serie B	105.400.000,00 €	Euribor 3M + 1,60%	DBRS		
	Serie C	68.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%			
		249.543.535,50 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 8	Serie A	218.624.764,25 €	Euribor 3M + 0,40%	Moody's	20/05/2014	1.550.000.000,00 €
	Serie B	232.500.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%	DBRS		
	Serie C	310.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%			
		761.124.764,25 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 9	Serie A	203.378.604,34 €	Euribor 3M + 0,75%	S&P	20/05/2014	500.000.000,00 €
	Serie B	168.300.000,00 €	Euribor 3M + 0,80%	DBRS		
		371.678.604,34 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 1	Serie A	812.979.938,09 €	Euribor 3M + 0,90%	Moody's	23/06/2014	1.495.000.000,00 €
	Serie B	338.000.000,00 €	Euribor 3M + 1,30%	DBRS		
	Serie C	195.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%			
		1.345.979.938,09 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 2	Serie A	2.137.108.796,91 €	Euribor 3M + 0,30%	Moody's	14/07/2014	3.450.000.000,00 €
	Serie B	480.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,40%	DBRS		
	Serie C	450.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,50%			
		3.067.108.796,91 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 3	Serie A	4.579.617.899,52 €	Euribor 3M + 0,58%	Moody's	17/11/2014	7.475.000.000,00 €
	Serie B	1.105.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,63%	DBRS		
	Serie C	975.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%			
		6.659.617.899,52 €				
F.T.A. SCS AUTO 2014-1	Serie A	703.000.000,00 €	Tipo fijo 2,00%	Fitch	26/11/2014	798.000.000,00 €
	Serie B	27.400.000,00 €	Tipo fijo 2,50%	DBRS		
	Serie C	15.200.000,00 €	Tipo fijo 3,50%			
	Serie D	14.400.000,00 €	Tipo fijo 5,00%			
	Serie E	38.000.000,00 €	Tipo fijo 5,00%			
		798.000.000,00 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 10	Serie A	1.115.837.124,30 €	Euribor 3M + 0,35%	Moody's	28/11/2014	4.560.000.000,00 €
	Serie B	893.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,60%	DBRS		
	Serie C	760.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,65%	Scope Ratings		
		2.768.837.124,30 €				
F.T.A. RMBS PRADO 1	Serie A	342.000.000,00 €	Euribor 3M + 0,90%	Moody's	28/05/2015	450.000.000,00 €
		342.000.000,00 €				
F.T.A. RMBS SANTANDER 4	Serie A	2.360.000.000,00 €	Euribor 3M+0,60%	DBRS	26/06/2015	2.950.000.000,00 €
	Serie B	590.000.000,00 €	Euribor 3M+0,63%	S&P		
	Serie C	147.500.000,00 €	Euribor 3M+0,65% + Parte extraordinaria	Scope Ratings		
		3.097.500.000,00 €				
F.T.A. PYMES SANTANDER 11	Serie A	2.681.300.000,00 €	Euribor 3M+0,25%	DBRS	19/05/2015	3.575.000.000,00 €
	Serie B	893.700.000,00 €	Euribor 3M+0,50%	Moody's		
	Serie C	178.800.000,00 €	Euribor 3M+0,65% + Parte extraordinaria			
		3.753.800.000,00 €				
TOTAL		36.675.121.766,27 €				70.631.200.010,22 €
FTA						
FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA + FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
TOTAL (FTH+FTA)		37.279.507.118,67 €				73.558.200.010,22 €

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), ambas 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.

De conformidad con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora procederá a dar cumplimiento a los nuevos requisitos exigidos en el artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015 a éste respecto, en el plazo máximo de 18 meses desde la entrada en vigor de la citada Ley (esto es, desde el 28 de abril de 2015).

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades de Capital, y en la Ley 5/2015, en relación con el objeto social.

a) Administradores

En virtud de Acuerdo de Junta General Extraordinaria, de 25 de noviembre de 2015, de cese y nombramiento de consejeros, el Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José García Cantera

Consejeros: D. Francisco Galiana Guiu

D. Jesús Fuentes Colella

Dña. Ana Bolado Valle

D. Ignacio Ortega Gavara

Dña. Marta Elorza Trueba

D. Jose Antonio Soler Ramos

D. Adolfo Ramírez Morales

D. Javier Antón San Pablo

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González

b) Dirección General

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

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

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

Nombre	Actividad Realizada	Tipo de Régimen de Prestación de la Actividad	Sociedad a través de la cual se presta la actividad	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada	Funciones en Banco Santander
Ana Bolado					Subdirectora General
Adolfo Ramirez Morales					Director General Adjunto
Francisco Galiana Guiu	Banca	Por cuenta ajena	Santander Investment	Consejero	Director
José Antonio Soler Ramos	Intermediación Financiera	Por cuenta ajena	Santander Comercial Paper, SAU	Presidente	Subdirector General
			Santander US Debt, SAU		
			Santander Issuances, SAU		
			Santander International Debt, SAU		
			Santander Benelux, SA	Consejero	
			Open Bank, S.A.		
Marta Elorza Trueba					Director General Adjunto
Javier Antón San Pablo					
Jesús Fuentes Colella					Director General Adjunto
José García Cantera	Banca	Por cuenta ajena	Santander Investment, S.A.	Presidente	Director General
	Banca		Bank Zachodni WBK, SA	Miembro del Consejo de Supervisión	
	Banca		Santander Consumer USA Holdings, Inc	Consejero	
	Banca		Santander Consumer USA, Inc	Consejero	
	Energía		Operador del Mercado Ibérico de Energía Polo Español, SA	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, auditados respecto a los ejercicios terminados 2013 y 2014, así como a 31 de octubre de 2015 sin auditar:

Balance de situación a 31 de diciembre de 2013, 31 de diciembre de 2014 y 31 de octubre de 2015 (cifras en miles de euros).

ACTIVO	31/12/2013	31/12/2014	31/10/2015
INMOVILIZADO:			
Inmovilizaciones inmateriales	-	-	-
Inmovilizaciones materiales	-	-	-
Total inmovilizado	-	-	-
ACTIVO FIJO:			
Fianzas a largo plazo	19	19	19
Total activo fijo	19	19	19
ACTIVO CIRCULANTE:			
Deudores	396	452	347
Préstamos a empleados	36	25	28
Otros deudores	360	427	319
Inversiones financieras temporales	-	-	-
Hacienda Pública	-	-	-
Tesorería	9.987	9.998	13.263
Ajustes por periodificación	880	1.031	1.142
Total activo circulante	11.263	11.481	14.752
TOTAL ACTIVO	11.282	11.500	14.771

PASIVO	31/12/2013	31/12/2014	31/10/2015
			-
FONDOS PROPIOS:			
Capital suscrito	902	902	902
Reservas	182	182	182
Resultados del ejercicio - Beneficio	1.553	1.400	2.272
Total fondos propios	2.637	2.484	3.356
ACREEDORES A LARGO PLAZO:			
Deudas con empresas del Grupo	7.679	8.344	8.898
	7.679	8.344	8.898
ACREEDORES A CORTO PLAZO:			
Hacienda Pública	710	636	1.003
Otras deudas	30	13	9
Deudas con empresas del Grupo	3	3	3
Ajustes por periodificación	223	20	101
Dividendo a pagar	-	-	1.401
Total acreedores a corto plazo	966	672	2.517
TOTAL PASIVO	11.282	11.500	14.771

Cuentas de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2013, a 31 de diciembre de 2014 y a 31 de octubre de 2015 (miles de euros).

	31/12/2013	31/12/2014	31/10/2015
OPERACIONES CONTINUADAS			
Importe neto de la cifra de negocios	7.544	7.186	7.305
Otros ingresos de explotación	25	2	244
Gastos de personal	-1.050	-1.092	-846
Otros gastos de explotación	-4.299	-4.094	-3.458
Amortización del inmovilizado	-	-	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	-	-	-
			0
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN	2.220	2.002	3.245
			0
Ingresos financieros	-	-	-
De valores negociables y otros instrumentos financieros	-	-	-
			0
RESULTADO FINANCIERO	-	-	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS	2.220	2.002	3.245
Impuestos sobre beneficios	-667	-602	-973
RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS	1.553	1.400	2.272
			0
OPERACIONES INTERRUMPIDAS	-	-	-
Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto	-	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO	1.553	1.400	2.272

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 5 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, 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.

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta el 20 de junio de 1995, en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, derogado por el vigente 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 el 19 de septiembre de 1995.

La Sociedad Gestora procederá a adaptar el presente Reglamento Interno de Conducta a la normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión de conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015.

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 procede.

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 procede.

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No procede.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No procede.

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 Reinversión a Tipo Garantizado, el Contrato de Suscripción y el Contrato de Dirección 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 2 de noviembre de 2015 en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo y **la certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora**, de su reunión del 6 de octubre de 2015, 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.
- (vii) **Las cartas de comunicación de las calificaciones provisionales y las cartas de comunicación de las calificaciones definitivas** por parte de DBRS, Scope y Moody's.
- (viii) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**

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

Asimismo, el Folleto, la Escritura de Constitución y el informe anual y el informe trimestral a los que hace referencia el artículo 34 de la Ley 5/2015 podrán ser consultados en la página web de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. en la dirección www.santanderdetitulizacion.com.

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores salvo los contenidos en los apartados i), iv) y vii) podrá ser consultada en la CNMV en la calle Edison nº 4, de Madrid y en Paseo de Gracia nº 19, 4º planta, Barcelona.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público en la página web de la CNMV (www.cnmv.es) 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) nº 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 10 de diciembre de 2015.

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, 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 esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

D. IGNACIO ORTEGA 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 6 de octubre de 2015.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN, RMBS SANTANDER 5 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 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 ESENCIAL.

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, como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados 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 emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, como Entidad Directora, como Agente de Pagos, como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado y, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 así como en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, actúa como Administrador de los Préstamos Hipotecarios.
- c) DBRS, Scope y Moody's intervienen como agencias de calificación crediticia calificadoras de los Bonos.
- d) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal independiente de la operación, ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro y ha intervenido en la revisión de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución.

- 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 MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (1.338.700.000.-€), representados por TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE (13.387) 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 TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (1.013.600.000.-€), está constituida por DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y SEIS (10.136) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108005;
- **Serie B:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (261.400.000.-€), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE (2.614) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108013; y
- **Serie C:** con un importe nominal total de SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000.-€), está constituida por SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305108021, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

b) Suscripción de la Emisión.

La Sociedad Gestora celebrará un Contrato de Suscripción, por el cual Santander, en su condición de Entidad Suscriptora se compromete a suscribir la totalidad de Bonos de cada una de las Series emitidos por el Fondo. Por tal compromiso Santander no cobrará comisión alguna.

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

El Contrato de Dirección y Agencia de Pagos y el Contrato de Suscripción quedarán resueltos en el supuesto de que las Agencias de Calificación no confirmaran antes del Periodo de Suscripción (esto es, el 18 de diciembre de 2015 desde la emisión de los Bonos hasta las 12:00 del mediodía), las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos y que se recogen en el presente Folleto.

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

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, RMBS SANTANDER 5.

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 la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, (iii) la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con el texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, (iv) la Orden EHA/3537/2005 de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores; (v) el Real Decreto 116/1992 de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles; y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

De acuerdo con la Disposición Final Séptima del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, está previsto que en fecha 3 de febrero de 2016 entre en vigor el Real Decreto citado, que sustituirá el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

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

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

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

Los Bonos estarán representados mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015, y se constituirán como tales en virtud de inscripción en el correspondiente registro contable.

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

Los titulares de los Bonos serán identificados como tales (por cuenta propia o de terceros) según resulte del registro contable llevado por la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A. (Iberclear), cuyo domicilio social está en Madrid, Plaza de la Lealtad, 1, que ha sido designada como entidad encargada del registro

contable de los Bonos. De esta forma, la compensación y liquidación de los Bonos se efectuará de acuerdo con las normas de funcionamiento que, respecto de valores admitidos a cotización en el Mercado AIAF de Renta Fija y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

De acuerdo con la Disposición Final Séptima del Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, está previsto que en fecha 3 de febrero de 2016 entre en vigor el Real Decreto citado, que sustituirá el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

4.5 Divisa de la emisión.

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

4.6 Orden de Prelación de los Valores.

La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que ascienden las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal e intereses de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 3.4.6.a) del Módulo Adicional (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 segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el segundo (2º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.2 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el tercer (3º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional, en cuyo caso ocupará el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.
- a.3 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 séptimo lugar (7º) en el Orden de Prelación de Pagos, según se describe en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional, y (ii) el sexto lugar (6º) en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, según se describe en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

En cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, la Sociedad Gestora satisfará a los titulares de los Bonos de la Serie C una cantidad variable en concepto de interés extraordinario (la "**Parte Extraordinaria**")

por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos y por un importe igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles para Liquidación tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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

b) Amortización de principal:

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

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

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

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

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

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

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

La amortización de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) 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 o de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado el 3.4.6 (d) del Módulo Adicional y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago (la “**Fecha de Determinación**”).

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

- b) A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Período de Devengo tendrá una duración igual al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago (18 de abril de 2016).
- c) El Tipo de Interés Nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés será el máximo entre cero (0,00%) y el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado éste según se establece en la letra e) siguiente, común a todas las Series de Bonos, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de Bonos, tal y como se indica en la letra d) siguiente, todo ello redondeado a la milésima de un entero más próximo (teniendo en cuenta que, en el supuesto de que la proximidad para el redondeo al alza o a la baja sea idéntica, tal redondeo se efectuará en todo caso al alza). La determinación del Tipo de Interés Nominal se ajustará a las reglas descritas en este apartado. El Momento de Fijación del Tipo de Interés Nominal para cada Período de Devengo de Interés será el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Período de Devengo de 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 comunicará 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: 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:
- 0,60% para los Bonos de la Serie A;
 - 0,63% para los Bonos de la Serie B, y
 - 0,65% para la Parte Ordinaria de los Bonos de la Serie C más la Parte Extraordinaria;

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

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

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Interés será el que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses y el tipo EURIBOR a seis (6) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés. El cálculo del Tipo de Interés de Referencia para el Primer Periodo de Devengo se realizara de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$R = E_3 + \left[\frac{E_6 - E_3}{d_6 - d_3} \right] \times (d_t - d_3)$$

R = Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses

d_t = Número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses

d_3 = Número de días correspondientes a Euribor a tres (3) meses

d_6 = Número de días correspondientes a Euribor a seis (6) meses

E_3 = Tipo Euribor a tres (3) meses

E_6 = Tipo Euribor a seis (6) meses

(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 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 Bilbao Vizcaya Argentaria, Sucursal en Londres;
- Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; y
- J.P. Morgan Securities Limited;

todo ello redondeado a la cienmilésima (1/100.000) 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 volvieran a suministrar cotizaciones, volverá a ser de aplicación el Tipo de Interés de Referencia sustitutivo subsidiario según las reglas anteriores.

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

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

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

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

- h) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 18 de abril de 2016, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta la primera Fecha de Pago (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:

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

Donde:

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

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

R = Tipo de interés nominal.

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

Tanto los intereses que resulten a favor de los tenedores de los Bonos, calculados según lo previsto anteriormente, como el importe de los intereses devengados y no satisfechos, se comunicarán a los tenedores de los Bonos en la forma descrita en 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 SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) 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.

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

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

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

No procede.

4.8.3 Normas de ajuste del subyacente.

No procede.

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 17 de enero, abril, julio y octubre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) hasta su total amortización, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación. No obstante, la amortización de la Serie C se producirá en cada una de las Fechas de Pago, desde la Fecha de Pago en la que comience su amortización por producirse la primera liberación parcial del Fondo de Reserva hasta completar su total amortización, y por tanto la amortización de los Bonos de la Serie C podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

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 3 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 18 de abril de 2016.

- **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.

Para que la Serie C empiece a amortizarse antes que la Serie B no deben concurrir ninguna de las siguientes circunstancias, tal y como se explica en el Módulo Adicional a la Nota de Valores en su apartado 3.4.2.2 (i):

- Si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido; o
- que, en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos que se encuentren en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Activos Fallidos (los "**Activos Morosos**") sobre el Saldo Vivo de los Activos no clasificados como Activos Fallidos ("**Activos No Fallidos**") sea superior al uno por ciento (1%).
- Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo.

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos, en los términos establecidos en el 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, deberá proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en apartado 4.4.3 del Documento de Registro, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

4.9.7 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 17 de octubre de 2065 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: 1,40% (tipo de interés medio ponderado a fecha de 23 de noviembre de 2015 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): 6,61% del Saldo Vivo de los Activos, con un SESENTA POR CIENTO (60%) de recuperación al cabo de dieciocho (18) meses;
- (iii) Fallidos de la cartera de Activos: 2,79% del Saldo Vivo de los Activos, con un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de recuperación al cabo de dieciocho (18) meses de su entrada en fallidos;
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 18 de diciembre de 2015;
- (v) Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos;
- (vi) Que no exista en cada Fecha de Pago, una diferencia positiva 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 3 del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

- (vii) Que no se dan las hipótesis para amortizar la Serie C previstas en el apartado 4.9.5 de la Nota de Valores, por lo que el Fondo de Reserva nunca ve reducido su importe;
- (viii) Que no existe postergamiento en el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B.
- (ix) Que la Cuenta de Tesorería tendrá una rentabilidad de igual al 0%, tomando como referencia el -0,114% (EURIBOR a 3 meses) del 30 de noviembre de 2015.
- (x) Se han tenido en cuenta las características contractuales de cada Préstamo, no una cartera teórica. Incluyendo periodos de carencia de principal, tipos de interés fijos y variable y periodicidad de las cuotas.

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 financiación concedida a particulares (clientes y empleados) para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta 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 0,486%, en el 0,516% para la Serie B y en el 0,536% para la Serie C, tomando como referencia el -0,114% (EURIBOR a tres meses del 30 de noviembre de 2015),, más un margen del 0,60% para la Serie A, del 0,63% para la Serie B y del 0,65% para la Serie C más la Parte Extraordinaria.

Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el margen medio ponderado de la emisión es de 0,608% y el tipo medio ponderado de la emisión es de 0,494%.

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 (excluyendo Activos Fallidos) sea inferior al diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes a diferentes TACP.

TACP 3%			
	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	17/10/2032	17/07/2037	17/07/2037
VIDA MEDIA	7,43	20,23	21,59
DURACION	6,60	19,12	20,30
TIR	0,500%	0,527%	0,547%
TACP 5%			
	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	17/07/2030	17/04/2035	17/04/2035
VIDA MEDIA	6,12	17,95	19,34
DURACION	7,48	17,06	18,29
TIR	0,501%	0,527%	0,547%
TACP 7%			
	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	17/07/2028	17/04/2031	17/04/2031
VIDA MEDIA	5,15	14,84	15,34
DURACION	7,24	14,22	14,66
TIR	0,502%	0,528%	0,548%

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 el cuadro del servicio financiero de cada una de las Series, para una TACP del 3%, 5% y 7%:

Fallidos acumulados de la cartera de Préstamos de 2,83% con una TACP del 3% a 23 de noviembre de 2015.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)
T.A.C.P.=5%

	AMORTIZ. SERIE A	INTERES BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	INTERES BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B	AMORTIZ. SERIE C	INTERES BRUTO SERIE C	TOTAL SERIE C
18-dic-15									
18-abr-16	2.882,15	164,70	3.046,85	0,00	174,87	174,87	0,00	181,64	181,64
17-jul-16	2.651,04	118,00	2.769,04	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-oct-16	2.624,98	117,33	2.742,30	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-17	2.996,94	114,07	3.111,01	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-17	2.549,97	107,95	2.657,92	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-17	2.511,16	106,01	2.617,17	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-17	2.475,40	104,06	2.579,46	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-18	2.430,18	100,98	2.531,17	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-18	2.389,63	95,84	2.485,47	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-18	2.348,85	93,97	2.442,82	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-18	2.314,29	92,08	2.406,37	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-19	2.270,01	89,21	2.359,22	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-19	2.232,83	84,51	2.317,34	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-19	2.195,53	82,71	2.278,23	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-19	2.164,87	80,89	2.245,76	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-20	2.124,86	78,20	2.203,06	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-20	2.089,03	74,74	2.163,77	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-jul-20	2.050,64	72,17	2.122,82	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-20	2.019,62	70,42	2.090,04	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-21	1.980,00	67,91	2.047,91	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-21	1.946,17	64,03	2.010,20	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-21	1.911,80	62,35	1.974,15	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-21	1.882,48	60,66	1.943,14	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-22	1.844,65	58,32	1.902,97	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-22	1.811,36	54,81	1.866,17	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-22	1.778,69	53,20	1.831,88	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-22	1.750,26	51,57	1.801,83	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-23	1.715,07	49,40	1.764,47	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-23	1.684,81	46,24	1.731,05	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-23	1.654,37	44,68	1.699,05	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-23	1.628,89	43,12	1.672,01	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-24	1.594,33	41,10	1.635,42	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-24	1.564,77	38,69	1.603,46	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-jul-24	1.536,11	36,77	1.572,88	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-24	1.508,14	35,27	1.543,41	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-25	1.479,52	33,39	1.512,91	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-25	1.449,88	30,87	1.480,74	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-25	1.421,47	29,43	1.450,90	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-25	1.394,61	27,99	1.422,60	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-26	1.366,58	26,26	1.392,84	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-26	1.338,49	24,03	1.362,52	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-26	1.311,42	22,65	1.334,07	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-26	1.285,14	21,27	1.306,41	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-27	1.259,79	19,67	1.279,46	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-27	1.234,26	17,71	1.251,97	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-27	1.207,16	16,39	1.223,55	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-27	1.183,01	15,08	1.198,08	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-28	1.158,66	13,61	1.172,27	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-28	1.134,50	12,03	1.146,54	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-jul-28	1.110,62	10,64	1.121,26	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-28	1.086,58	9,38	1.095,96	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-29	1.061,42	8,03	1.069,45	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-29	1.038,81	6,56	1.045,38	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-29	1.014,72	5,36	1.020,08	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-29	991,02	4,16	995,18	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-30	966,08	2,93	969,01	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-30	945,70	1,69	947,39	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-30	446,65	0,55	447,20	1.848,45	130,43	1.978,88	0,00	135,49	135,49
17-oct-30	0,00	0,00	0,00	3.493,41	129,43	3.622,84	0,00	136,98	136,98
17-ene-31	0,00	0,00	0,00	3.411,03	124,82	3.535,86	0,00	136,98	136,98
17-abr-31	0,00	0,00	0,00	3.337,69	117,71	3.455,40	0,00	134,00	134,00
17-jul-31	0,00	0,00	0,00	3.258,37	114,66	3.373,03	0,00	135,49	135,49
17-oct-31	0,00	0,00	0,00	3.182,77	111,63	3.294,39	0,00	136,98	136,98
17-ene-32	0,00	0,00	0,00	3.099,72	107,43	3.207,15	0,00	136,98	136,98
17-abr-32	0,00	0,00	0,00	3.021,17	102,22	3.123,39	0,00	135,49	135,49
17-jul-32	0,00	0,00	0,00	2.941,21	98,28	3.039,49	0,00	135,49	135,49
17-oct-32	0,00	0,00	0,00	2.867,86	95,48	2.963,34	0,00	136,98	136,98
17-ene-33	0,00	0,00	0,00	2.795,09	91,70	2.886,79	0,00	136,98	136,98
17-abr-33	0,00	0,00	0,00	2.725,04	86,10	2.811,14	0,00	134,00	134,00
17-jul-33	0,00	0,00	0,00	2.653,80	83,50	2.737,30	0,00	135,49	135,49
17-oct-33	0,00	0,00	0,00	2.575,85	80,92	2.656,77	0,00	136,98	136,98
17-ene-34	0,00	0,00	0,00	2.492,92	77,52	2.570,44	0,00	136,98	136,98
17-abr-34	0,00	0,00	0,00	2.404,97	72,62	2.477,59	0,00	134,00	134,00
17-jul-34	0,00	0,00	0,00	2.326,26	70,29	2.396,55	0,00	135,49	135,49
17-oct-34	0,00	0,00	0,00	2.258,84	68,00	2.326,84	0,00	136,98	136,98
17-ene-35	0,00	0,00	0,00	2.191,99	65,02	2.257,01	0,00	136,98	136,98
17-abr-35	0,00	0,00	0,00	47.113,55	60,78	47.174,32	100.000,00	134,00	100.134,00
	100.000,00	3.015,61	103.015,61	100.000,00	9.390,60	109.390,60	100.000,00	10.511,56	110.511,56

Fallidos acumulados de la cartera de Préstamos de 2,79% con TACP del 5% a 23 de noviembre de 2015.

FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)
T.A.C.P.=7%

	AMORTIZ. SERIE A	INTERES BRUTO SERIE A	TOTAL SERIE A	AMORTIZ. SERIE B	INTERES BRUTO SERIE B	TOTAL SERIE B	AMORTIZ. SERIE C	INTERES BRUTO SERIE C	TOTAL SERIE C
18-dic-15									
18-abr-16	3.750,78	164,70	3.915,48	0,00	174,87	174,87	0,00	181,64	181,64
17-jul-16	3.265,78	116,94	3.382,72	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-oct-16	3.208,96	115,49	3.324,44	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-17	3.549,63	111,50	3.661,13	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-17	3.072,74	104,76	3.177,50	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-17	3.005,76	102,15	3.107,91	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-17	2.942,55	99,54	3.042,09	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-18	2.871,05	95,89	2.966,94	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-18	2.804,90	90,31	2.895,22	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-18	2.739,36	87,87	2.827,24	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-18	2.680,50	85,44	2.765,94	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-19	2.613,25	82,11	2.695,36	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-19	2.553,48	77,15	2.630,63	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-19	2.494,34	74,87	2.569,20	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-19	2.442,06	72,59	2.514,65	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-20	2.381,84	69,56	2.451,40	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-20	2.326,20	65,88	2.392,08	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-jul-20	2.268,93	63,02	2.331,95	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-20	2.219,04	60,89	2.279,93	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-21	2.162,05	58,14	2.220,18	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-21	2.110,95	54,25	2.165,20	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-21	2.060,01	52,26	2.112,27	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-21	2.014,18	50,27	2.064,45	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-22	1.961,44	47,77	2.009,21	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-22	1.913,35	44,35	1.957,70	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-22	1.866,40	42,49	1.908,89	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-22	1.823,72	40,64	1.864,35	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-23	1.775,75	38,37	1.814,12	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-23	1.732,61	35,38	1.768,00	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-23	1.689,88	33,65	1.723,52	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-23	1.651,87	31,92	1.683,79	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-24	1.606,70	29,87	1.636,56	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-24	1.566,30	27,57	1.593,87	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-jul-24	1.527,17	25,64	1.552,81	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-24	1.489,10	24,03	1.513,13	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-25	1.450,98	22,18	1.473,16	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-25	1.412,51	19,93	1.432,44	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-25	1.375,55	18,42	1.393,97	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-25	1.340,31	16,91	1.357,23	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-26	1.304,58	15,25	1.319,83	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-26	1.269,27	13,33	1.282,60	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-26	1.235,23	11,92	1.247,15	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-26	1.202,25	10,52	1.212,77	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-27	1.170,43	9,03	1.179,46	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-27	1.138,88	7,41	1.146,29	0,00	129,00	129,00	0,00	134,00	134,00
17-jul-27	1.106,52	6,09	1.112,61	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-oct-27	1.076,87	4,78	1.081,65	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-ene-28	1.047,45	3,45	1.050,90	0,00	131,87	131,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-28	1.018,56	2,12	1.020,68	0,00	130,43	130,43	0,00	135,49	135,49
17-jul-28	707,97	0,87	708,84	1.094,59	130,43	1.225,02	0,00	135,49	135,49
17-oct-28	0,00	0,00	0,00	3.731,03	130,42	3.861,45	0,00	136,98	136,98
17-ene-29	0,00	0,00	0,00	3.620,37	125,50	3.745,87	0,00	136,98	136,98
17-abr-29	0,00	0,00	0,00	3.518,62	118,10	3.636,72	0,00	134,00	134,00
17-jul-29	0,00	0,00	0,00	3.413,90	114,83	3.528,73	0,00	135,49	135,49
17-oct-29	0,00	0,00	0,00	3.311,69	111,59	3.423,28	0,00	136,98	136,98
17-ene-30	0,00	0,00	0,00	3.207,28	107,22	3.314,50	0,00	136,98	136,98
17-abr-30	0,00	0,00	0,00	3.117,28	100,75	3.218,03	0,00	134,00	134,00
17-jul-30	0,00	0,00	0,00	3.022,87	97,81	3.120,68	0,00	135,49	135,49
17-oct-30	0,00	0,00	0,00	2.929,48	94,89	3.024,38	0,00	136,98	136,98
17-ene-31	0,00	0,00	0,00	2.840,67	91,03	2.931,70	0,00	136,98	136,98
17-abr-31	0,00	0,00	0,00	66.192,22	85,39	66.277,61	100.000,00	134,00	100.134,00
	100.000,00	2.539,44	102.539,44	100.000,00	7.763,71	107.763,71	100.000,00	8.336,29	108.336,29

Fallidos acumulados de la cartera de Préstamos de 2,76% con una TACP del 7% a 23 de noviembre de 2015.

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

En los términos previstos en el artículo 25 de la Ley 5/2015, 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 y de los financiadores. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

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 2 de noviembre de 2015 en virtud de Acuerdo del Consejo de Administración de Santander de 6 de marzo de 1999 por el que se delegaron en la Comisión Ejecutiva de Santander las facultades del Consejo de Administración que permiten a la Comisión Ejecutiva acordar la cesión de los Activos.
 - a.2 Acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 6 de octubre de 2015.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 10 de diciembre de 2015.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 15 de diciembre de 2015 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes del inicio del Periodo de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos, que será la Fecha de Constitución, será el 15 de diciembre de 2015.

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.

La colocación de la emisión de Bonos se dirige a inversores cualificados, tal y como este término se define en el artículo 39 del Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre por el que se desarrolla parcialmente la Ley del Mercado de Valores en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos o a categorías de inversores equivalentes conforme a la legislación que resulte de aplicación.

La emisión de los Bonos de la Serie A, B y C será suscrita íntegramente por Santander.

En lo que respecta a 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 la Entidad Suscriptora y los Bonos sean admitidos a negociación en AIAF, los Bonos podrán adquirirse libremente a través de dicho mercado de acuerdo con sus propias normas de contratación.

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

4.13.3 Período de Suscripción.

El Período de Suscripción de los Bonos será el día 18 de diciembre de 2015, entre las diez (10:00) y las doce (12:00) horas del mediodía.

4.13.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción.

No procede.

4.13.5 Colocación y adjudicación de los Bonos.

No procede.

4.13.6 Forma y Fecha de Desembolso.

La Fecha de Desembolso será el 18 de diciembre de 2015.

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

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 cotiche en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso.

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

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público, además de mediante la comunicación de un hecho relevante a la CNMV, 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. Banco Santander no cobrará comisión alguna en su condición de Agente de Pagos. Las obligaciones asumidas por Santander, en su condición de Agente de Pagos, en virtud del Contrato de Dirección 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

Disposiciones comunes a DBRS, Scope y Moody's en el supuesto de descenso en la calificación crediticia del 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.

Si Santander fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora está facultada para fijar la comisión a favor de la entidad sustituta, pasando a formar parte del primer lugar del Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.(1)(b) del Módulo Adicional.

El Agente de Pagos renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

Criterios de DBRS Ratings Limited

En el supuesto de que, de acuerdo con la Calificación de DBRS del Agente de Pagos fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (high) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá poner en práctica, por cuenta del Fondo, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales, a contar desde el momento que tenga lugar tal situación y previa comunicación a las Agencias de Calificación, alguna de las opciones necesarias dentro de las descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones

contenidas en el respectivo contrato y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por DBRS:

- i) Obtener garantías o compromisos similares de una entidad o entidades de crédito con Calificación de DBRS no inferior a BBB (high) (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. En este caso todos los gastos serán asumidos por el Agente de Pagos.
- ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con Calificación de DBRS no inferior a BBB (high) (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato. En este caso, el Agente de Pagos sustituido habrá de asumir cualesquiera costes generados como consecuencia de la sustitución.

En caso de haberse optado por la sustitución prevista en la opción ii) anterior, el mismo escenario habrá de plantearse, dentro de los mismo límites temporales, cuando la calificación otorgada por DBRS al Agente de Pagos sustituto sea inferior a BBB (high) a largo plazo o le fuera retirada su calificación.

Asimismo, el Agente de Pagos podrá dar por terminado el Contrato de Dirección 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 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) (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo según DBRS aceptada por la Sociedad Gestora, sustituya a éste en las funciones asumidas en virtud del Contrato de Dirección 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.

Criterios de Scope Ratings A.G.

En el supuesto de que el rating asignado por Scope al Agente de Pagos experimentara una rebaja inferior a BBB para su riesgo a largo o no estuviese calificada, 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, y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el Contrato de Dirección 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 BBB para su riesgo a largo que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. En este caso todos los gastos serán asumidos por el Agente de Pagos.
- ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda no inferior a BBB para su riesgo a largo para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo

contrato. En este caso, el Agente de Pagos sustituido habrá de asumir cualesquiera costes generados como consecuencia de la sustitución.

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 Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, o no estuviese calificada, 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, 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 Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente 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 Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de la entidad afectada establecidas en su respectivo contrato.

Todos los costes derivados de cualquiera de las acciones anteriormente mencionadas bajo cualquiera de los criterios de las Agencias de Calificación serán a cargo del Agente de Pagos.

b) Entidades depositarias:

No procede.

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

Los gastos previstos son los siguientes:

	Euros
a) Gastos de constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):	
Tasas CNMV (para la oferta y admisión a cotización): 0,01% del importe de la emisión de los Bonos si se admite a cotización Si no se admitiera a cotización: 5.000 €	53.042,70
Tasas AIAF:	66.658,90
Tasas Iberclear:	2.196,15
Otros (Agencias de Calificación, asesoramiento legal, Notaría, auditoría y varios)	618.102,25
Subtotal:	740.000,00
b) Gastos de emisión:	
Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora	90.000,00
Subtotal:	90.000,00
TOTAL GENERAL	830.000,00

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.

Dentro del apartado "Otros" está incluida la cantidad destinada a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

7. INFORMACIÓN ADICIONAL.

7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., interviene como Sociedad Gestora del Fondo, como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados y 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 y ha intervenido en la revisión de los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el mismo y de la Escritura de Constitución, en calidad de tercero independiente.

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

No procede.

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 10 de diciembre de 2015, DBRS, Scope y Moody's respectivamente, han asignado a los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores las siguientes calificaciones provisionales ("*ratings*"):

	DBRS	Scope	Moody's
Serie A	A (low) (sf)	A+_{SF}	A2 (sf)
Serie B	CCC (sf)	CC_{SF}	Caa1 (sf)
Serie C	C (sf)	C_{SF}	Ca(sf)

El significado de las calificaciones asignadas a los Bonos puede consultarse en las páginas web de las Agencias de Calificación, estas son: www.dbrs.com, www.moody's.com y www.scooperatings.com.

Si antes del Periodo de Suscripción de los Bonos (esto es, el 18 de diciembre de 2015 desde la emisión de los Bonos hasta las 12:00 del mediodía), las Agencias de Calificación no confirmasen cualquiera de las calificaciones provisionales asignadas, se comunicará esta circunstancia inmediatamente a la CNMV haciéndose pública en la forma prevista en el apartado 4 del Módulo Adicional. Esta circunstancia dará lugar a la resolución de la constitución del Fondo, de la emisión de los Bonos, de los contratos salvo el Contrato de Préstamo Subordinado en lo que se refiere a los gastos de constitución del Fondo, emisión de los Bonos y cesión de los Activos.

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente han sido inscritas y autorizadas por ESMA con fecha 31 de octubre de 2011, a excepción de Scope que fue inscrita con fecha 24 de mayo de 2011, como agencias de calificación crediticia en la Unión Europea de conformidad con lo previsto en el Reglamento de la Comunidad Europea núm. 1060/2009 del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de septiembre de 2009, sobre Agencias de Calificación Crediticia.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES

El presente Modulo Adicional ha sido elaborado conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 10 de diciembre de 2015.

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 DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000.-€) y emitirá valores por un importe total de MIL TRESCIENTOS TREINTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (1.338.700.000.-€).

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 procede.

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, concedidos por Santander, Banesto y Banif a personas físicas clientes y empleados residentes en España para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta.

Los Préstamos concedidos por Santander, Banesto y Banif a empleados no contienen bonificaciones.

Los préstamos de Santander han sido formalizados desde el 8 de febrero de 1996 al 4 de septiembre de 2015. Los préstamos de Banesto han sido formalizados desde el 17 de diciembre de 2004 hasta el 30 de abril de 2013, fecha de fusión con Banco

Santander. Los préstamos de Banif han sido formalizados desde el 18 de mayo de 1991 hasta el 30 de abril de 2013, fecha de fusión con Banco Santander.

Los Activos pagan de forma mensual, trimestral, semestral o anual amortización (salvo en aquellos con un periodo de carencia vigente) e intereses y en ningún caso existen Préstamos con amortización a vencimiento. La totalidad de los Préstamos tienen un sistema de amortización con cuota constante o francés.

Los Préstamos Hipotecarios se encuentran 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). No existen garantías adicionales.

Los Préstamos han sido otorgados a partir de la red de oficinas bancarias de Santander, de la aplicación web ibanesto o de la red de oficinas de Banesto, y la red de oficinas bancarias de Banif en España, existiendo 134 operaciones con intermediación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, lo que supone un 1,40% del número de Préstamos de la Cartera Preliminar, con un importe de Saldo Vivo de 16.707.435,59 €, que supone el 1,19% del Saldo Vivo total de la Cartera Preliminar. No obstante lo anterior, todas las operaciones incluidas en la cartera han sido otorgadas según la Política de Concesión de Riesgos de Banco Santander, Banesto o Banif. En las operaciones en las que ha existido intermediación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, la captación ha correspondido a dichos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, siendo Santander, Banesto o Banif, según correspondiera, quién ha aplicado las Políticas de Concesión.

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.

Banco Santander, en los supuestos en los que la suma entre el índice de referencia y el margen aplicable de un resultado negativo, aplicará un tipo de interés igual a 0.

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 22 de la Ley 5/2015, 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;
- Vivienda terminada;
- Préstamos a Promotores;
- Aprobación de concesión de riesgos.
- Renegociación.
- Saldo actual del préstamo/valor de tasación inicial

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 cuatrocientos siete (9.407) Préstamos cuyo Saldo Vivo de vencer, a 23 de noviembre de 2015, ascendía a mil trescientos noventa y ocho millones quinientos dieciséis mil ochocientos setenta y seis euros con veinticuatro céntimos de euro (1.398.516.876,24.-€) habiendo pues suficiente cartera para emitir los Bonos de las Series A y B.

Las tablas siguientes muestran la distribución de los citados Préstamos según diversos criterios y tomando el saldo vivo de los Préstamos a 23 de noviembre de 2015.

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

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por Saldo Vivo:

CLASIFICACION POR SALDO VIVO DE LOS PRESTAMOS A 23.11.2015				
Desde - Hasta	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
9.675,73 -99.999,99	245.054.412,21	17,90%	3.437	36,54%
100.000 -199.999,99	617.339.454,07	45,08%	4.386	46,62%
200.000 -299.999,99	261.575.878,78	19,10%	1.094	11,63%
300.000 -399.999,99	96.310.193,83	7,03%	283	3,01%
400.000 -499.999,99	33.239.851,81	2,43%	74	0,79%
500.000 -599.999,99	24.673.024,72	1,80%	45	0,48%
600.000 -699.999,99	12.235.285,84	0,89%	19	0,20%
700.000 -799.999,99	9.050.944,72	0,66%	12	0,13%
800.000 -899.999,99	11.814.019,02	0,86%	14	0,15%
900.000 -999.999,99	10.413.490,80	0,76%	11	0,12%
1.000.000 -1.099.999,99	5.189.432,15	0,38%	5	0,05%
1.100.000 -1.199.999,99	4.677.921,75	0,34%	4	0,04%
1.200.000 -1.299.999,99	4.863.676,40	0,36%	4	0,04%
1.300.000 -1.399.999,99	6.664.428,57	0,49%	5	0,05%
1.400.000 -1.499.999,99	1.495.093,36	0,11%	1	0,01%
> 1.500.000,00	24.719.803,77	1,81%	13	0,14%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

Saldo vivo mínimo	9.675,73
Saldo vivo medio	145.563,61
Saldo vivo máximo	2.858.740,61

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:

CLASIFICACION POR MAYORES DEUDORES A 23.11.2015			
Deudores	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos
1	2.858.740,61	0,21%	1
2	2.289.472,23	0,17%	1
3	2.133.787,38	0,16%	1
4	2.119.967,86	0,15%	1
5	1.959.413,47	0,14%	1
6	1.852.867,39	0,13%	1
7	1.784.619,03	0,13%	1
8	1.709.987,72	0,12%	1
9	1.660.687,19	0,12%	1
10	1.616.910,57	0,12%	1
11	1.603.146,52	0,12%	1
12	1.593.988,27	0,12%	1
13	1.536.215,53	0,11%	1
14	1.495.093,36	0,11%	1
15	1.350.812,65	0,10%	1
16	1.344.126,03	0,10%	1
17	1.330.931,59	0,10%	1
18	1.323.716,37	0,10%	1
19	1.314.841,93	0,10%	1
20	1.231.776,41	0,09%	1
Resto	1.335.205.809,69	97,51%	9.552
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407

Los diez (10) mayores Deudores suponen un 1,46% del Saldo Vivo de los Activos.

Dentro de los (20) mayores Deudores no existe ningún Deudor con más de un préstamo.

El número total de Préstamos de la cartera es de 9.407 y el número total de deudores es 9.389.

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

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos por Saldo Inicial de los Préstamos en el momento de la formalización:

CLASIFICACION POR SALDO INICIAL DE LOS PRESTAMOS EN EL MOMENTO DE SU FORMALIZACION				
Desde - Hasta	Saldo vivo inicial (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
10.000,00 -99.999,99	189.317.217,95	12,07%	2.527	26,86%
100.000 -199.999,99	679.558.032,14	43,31%	4.733	50,31%
200.000 -299.999,99	335.285.993,51	21,37%	1.416	15,05%
300.000 -399.999,99	139.819.073,73	8,91%	415	4,41%
400.000 -499.999,99	60.416.460,41	3,85%	138	1,47%
500.000 -599.999,99	27.960.312,07	1,78%	52	0,55%
600.000 -699.999,99	17.709.178,26	1,13%	28	0,30%
700.000 -799.999,99	11.130.839,10	0,71%	15	0,16%
800.000 -899.999,99	16.071.796,00	1,02%	19	0,20%
900.000 -999.999,99	13.012.535,97	0,83%	14	0,15%
1.000.000 -1.099.999,99	10.338.730,00	0,66%	10	0,11%
1.100.000 -1.199.999,99	5.590.000,00	0,36%	5	0,05%
1.200.000 -1.299.999,99	4.865.000,00	0,31%	4	0,04%
1.300.000 -1.399.999,99	5.360.000,00	0,34%	4	0,04%
1.400.000 -1.499.999,99	8.716.825,00	0,56%	6	0,06%
> 1.500.000,00	43.896.800,00	2,80%	21	0,22%
Total	1.569.048.794,14	100%	9.407	100%

Saldo vivo mínimo	10.000,00
Saldo vivo medio	166.795,87
Saldo vivo máximo	2.900.000,00

d) Tipo de interés efectivo e índices de referencia aplicables 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 1,40%.

Del total de la cartera a 23 de noviembre de 2015, un 5,94% del Saldo Vivo de los Préstamos ha sido concedido a empleados de Santander, Banesto y Banif están referenciados a Euribor 12 meses menos 35% Euribor 12 meses, esto es, el 65% del Euribor 12 meses. El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

CLASIFICACION POR INDICES DE REFERENCIA DE LOS DERECHOS DE CREDITO A 23.11.2015						
INDICE + MARGEN	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%	Margen Med. Ponder.	Tipo Med. Ponder.
EURIBOR A 1 AÑO + [0,00% - 0,49%]	222.074.909,93	16,22%	1.257	13,36%	0,24%	0,49%
EURIBOR A 1 AÑO + [0,50% - 1,00%]	507.648.659,43	37,07%	3.456	36,74%	0,72%	1,37%
EURIBOR A 1 AÑO + [> 1,00%]	585.163.817,91	42,73%	4.139	44,00%	1,73%	2,01%
IRPH CONJ. ENTID. + [0,00% - 1,75%]	29.149.005,03	2,13%	309	3,28%	0,22%	2,71%
TRH TOTAL ENTIDADES + [0,00% - 3,00%]	20.557.631,74	1,50%	198	2,10%	0,25%	2,78%
TIPO FIJO	4.102.068,54	0,30%	41	0,44%		4,46%
OTROS + [0,00%]	397.881,72	0,03%	5	0,05%	0,00%	1,27%
EURIBOR A 3 MESES + [0,75%]	133.881,84	0,01%	1	0,01%	0,75%	0,75%
EURIBOR A 6 MESES + [1,50%]	89.055,66	0,01%	1	0,01%	1,50%	1,83%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%		

TRH es el tipo medio de los préstamos hipotecarios del conjunto de las entidades de crédito.

El IRPH es el tipo medio de los préstamos hipotecarios, a más de tres (3) años, del conjunto de entidades.

CLASIFICACION POR TIPO DE INTERES ACTUAL A 23.11.2015				
Desde - Hasta	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
0,00	1.725.825,18	0,13%	8	0,09%
0,10 - 0,99	507.407.317,76	37,06%	3.093	32,88%
1,00 - 1,99	601.791.475,60	43,95%	4.373	46,49%
2,00 - 2,99	197.691.147,82	14,44%	1.487	15,81%
3,00 - 3,99	35.517.096,60	2,59%	283	3,01%
4,00 - 4,99	10.314.670,24	0,75%	74	0,79%
5,00 - 5,99	14.145.726,20	1,03%	81	0,86%
> 6	723.652,40	0,05%	8	0,09%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

Máx	8,20%
Min	0,00%
Medio	1,40%

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

Banco Santander, en los supuestos en los que la suma entre el índice de referencia y el margen aplicable de un resultado negativo, aplicará un tipo de interés igual a 0.

e) Fechas de formalización de los Préstamos.

La antigüedad media ponderada de los Préstamos es de 6,31 años.

La fecha más próxima es el 4 de septiembre de 2015 y la más lejana el 18 de mayo de 1991.

CLASIFICACION POR FECHA DE FORMALIZACION DE LOS PRESTAMOS A 23.11.2015				
Año	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
<2005	155.600.418,20	11,36%	1.414	15,03%
2005	102.172.973,98	7,46%	761	8,09%
2006	154.647.471,43	11,29%	1.051	11,17%
2007	144.655.202,40	10,56%	878	9,33%
2008	88.910.987,03	6,49%	556	5,91%
2009	112.690.715,05	8,23%	739	7,86%
2010	122.240.818,02	8,93%	736	7,82%
2011	123.123.818,53	8,99%	862	9,16%
2012	50.475.113,68	3,69%	364	3,87%
2013	24.884.550,46	1,82%	155	1,65%
2014	39.445.783,69	2,88%	173	1,84%
2015	250.469.059,33	18,29%	1.718	18,26%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

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:

CLASIFICACION POR FECHA DE VENCIMIENTO DE LOS PRESTAMOS A 23.11.2015				
Año	Saldo vivo actual (euros)	%	Nº. Préstamos	%
2020	735.427,41	0,05%	5	0,05%
2021	766.673,57	0,06%	8	0,09%
2022	1.336.282,04	0,10%	17	0,18%
2023	2.323.992,00	0,17%	30	0,32%
2024	3.662.870,13	0,27%	32	0,34%
2025	6.225.612,47	0,45%	71	0,75%
2026	7.979.782,70	0,58%	79	0,84%
2027	9.665.570,56	0,71%	86	0,91%
2028	15.581.112,62	1,14%	127	1,35%
2029	20.741.688,39	1,51%	130	1,38%
2030	21.256.306,24	1,55%	209	2,22%
2031	24.566.849,48	1,79%	208	2,21%
2032	29.828.699,37	2,18%	215	2,29%
2033	50.908.411,88	3,72%	467	4,96%
2034	51.337.087,84	3,75%	432	4,59%
2035	92.707.604,48	6,77%	745	7,92%
2036	100.410.886,27	7,33%	717	7,62%
2037	78.393.262,21	5,72%	499	5,30%
2038	57.014.346,73	4,16%	346	3,68%
2039	63.818.316,44	4,66%	397	4,22%
2040	104.817.876,89	7,65%	663	7,05%
2041	60.078.786,07	4,39%	396	4,21%
2042	36.751.092,82	2,68%	225	2,39%
2043	25.232.640,36	1,84%	159	1,69%
2044	33.214.444,91	2,43%	192	2,04%
2045	127.835.711,37	9,34%	866	9,21%
2046	50.493.155,50	3,69%	316	3,36%
2047	54.504.847,98	3,98%	325	3,45%
2048	36.079.903,39	2,63%	208	2,21%
2049	31.088.255,48	2,27%	186	1,98%
2050	40.711.182,53	2,97%	250	2,66%
2051	30.679.929,08	2,24%	205	2,18%
2052	11.726.501,52	0,86%	86	0,91%
2053	8.188.207,17	0,60%	54	0,57%
2054	24.413.657,40	1,78%	125	1,33%
2055	45.604.059,17	3,33%	284	3,02%
2056	3.447.797,70	0,25%	21	0,22%
2057	3.574.549,87	0,26%	17	0,18%
2058	700.728,30	0,05%	3	0,03%
2059	673.319,92	0,05%	4	0,04%
2061	239.481,54	0,02%	2	0,02%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

La fecha de vencimiento medio ponderado es de 25,28 años. La fecha más próxima es el 15 de enero de 2020 y la más lejana el 1 de agosto de 2061.

g) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

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

CLASIFICACION POR DISTRIBUCIÓN POR COMUNIDADES AUTOMONAS A 23.11.2015				
Comunidad Autónoma	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
Andalucía	248.800.767,71	18,17%	2.067	21,97%
Aragón	37.248.777,18	2,72%	262	2,79%
Asturias	22.696.192,19	1,66%	167	1,78%
Baleares	33.751.019,79	2,46%	208	2,21%
Canarias	93.275.222,13	6,81%	776	8,25%
Cantabria	34.005.599,99	2,48%	254	2,70%
Castilla-La mancha	49.463.996,21	3,61%	418	4,44%
Castilla-León	61.718.823,37	4,51%	523	5,56%
Cataluña	183.169.569,55	13,38%	968	10,29%
Ceuta	2.001.721,76	0,15%	14	0,15%
Extremadura	21.379.454,76	1,56%	192	2,04%
Galicia	41.949.448,73	3,06%	361	3,84%
La Rioja	4.671.726,85	0,34%	43	0,46%
Madrid	347.097.726,38	25,35%	1.768	18,79%
Melilla	1.619.780,76	0,12%	14	0,15%
Murcia	21.364.552,05	1,56%	183	1,95%
Navarra	10.512.475,24	0,77%	74	0,79%
Pais Vasco	39.542.901,33	2,89%	215	2,29%
Valencia	115.047.155,82	8,40%	900	9,57%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

h) Retrasos en el pago de la cartera de Préstamos cedidos por Santander.

Por lo que respecta a los Préstamos que serán cedidos al Fondo, Santander garantiza que no habrá préstamos con pagos pendientes de pago con antigüedad superior a treinta (30) días en la Fecha de Constitución del Fondo.

CLASIFICACION DIAS EN EL RETRASO EN EL PAGO A 23.11.2015						
Días	Saldo vivo actual (euros)	%	Importe Impagado	%	Nº. Préstamos	%
Al corriente de pago	1.290.680.267,39	94,26%			8.882	94,42%
1 - 9	21.058.058,14	1,54%	78.798,40	28,95%	140	1,49%
10 - 19	19.010.790,66	1,39%	63.688,67	23,40%	116	1,23%
20 - 30	38.567.795,61	2,82%	129.706,94	47,65%	269	2,86%
Total	1.369.316.911,80	100%	272.194,01	100%	9.407	100%

i) Carencia de principal por año de fin de carencia del préstamo.

El siguiente cuadro muestra, para aquellos préstamos con carencia de principal, el año de finalización de dicha carencia, no existiendo en ningún caso carencia en el pago de intereses. No existen en la Cartera Preliminar periodos de espera o suspensiones de cuotas.

CLASIFICACION AÑO FIN DE CARENCIA A 23.11.2015				
Año	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
2015	52.125.687,57	33,91%	342	35,29%
2016	75.238.513,88	48,95%	434	44,79%
2017	13.286.431,18	8,64%	85	8,77%
2018	884.936,78	0,58%	8	0,83%
2019	10.933.008,65	7,11%	90	9,29%
2020	1.233.594,26	0,80%	10	1,03%
Total	153.702.172,32	100%	969	100%

Un 88,78 % del Saldo de los Préstamos no tienen carencia.

j) Préstamos concedidos según la nacionalidad del deudor.

El siguiente cuadro muestra que un noventa y cinco con sesenta y cinco por ciento (95,65%) del Saldo Vivo de los Activos ha sido concedido a ciudadanos españoles residentes y un cuatro con treinta y cinco por ciento (4,35%) ha sido concedido a ciudadanos extranjeros residentes.

CLASIFICACION NACIONALIDAD DEL DEUDOR A 23.11.2015				
	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
Español residente	1.309.761.344,19	95,65%	8.992	95,59%
Extranjero residente	59.555.567,61	4,35%	415	4,41%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

k) Clasificación por tipo de residencia.

El siguiente cuadro muestra que un noventa y seis con cuarenta y dos por ciento (96,42%) del Saldo Vivo de los Activos concedido para la adquisición, construcción o rehabilitación de la primera residencia y tres con cincuenta y ocho por ciento (3,58%) ha sido concedido para la adquisición, construcción o rehabilitación de la segunda residencia.

CLASIFICACION POR TIPO DE RESIDENCIA A 23.11.2015				
	Saldo vivo actual (euros)	%	Número	%
Primera vivienda	1.348.515.634,84	96,42%	9.228	96,41%
Segunda vivienda	50.001.241,40	3,58%	344	3,59%
Total	1.398.516.876,24	100%	9.572	100%

l) Finalidad del préstamo.

El siguiente cuadro muestra la finalidad para la que se han concedido los Préstamos.

CLASIFICACION POR FINALIDAD DEL PRESTAMO A 23.11.2015				
	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
Adquisición vivienda	1.336.862.058,43	97,63%	9.185	97,64%
Construcción vivienda	18.417.850,55	1,35%	103	1,09%
Mejora vivienda	14.037.002,82	1,03%	119	1,27%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

Sólo un 0,08% del Saldo Vivo de los Activos corresponden a Préstamos destinados a la adquisición de viviendas de protección oficial (VPO).

m) Periodicidad en los pagos y sistema de amortización.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de los principales e intereses, al tratarse de Préstamos con sistema de amortización francés:

CLASIFICACION POR PERIODICIDAD EN EL PAGO DE CUOTAS A 23.11.2015				
	Saldo vivo actual (Euros)	%	Nº. Préstamos	%
Mensual	1.365.939.608,41	99,75%	9.394	99,86%
Semestral	1.680.301,14	0,12%	6	0,06%
Trimestral	1.164.698,13	0,09%	5	0,05%
Anual	532.304,12	0,04%	2	0,02%
Total	1.369.316.911,80	100%	9.407	100%

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

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

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

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

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

Todos los Préstamos tienen una fecha de vencimiento anterior o igual a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, al 01 de agosto de 2061.

Los Préstamos tienen un vencimiento medio ponderado de 25,33 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 DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000.-€).

2.2.6 Ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación en el momento de la concesión del préstamo o nivel de sobrecolateralización.

El 8,64% del principal Saldo Vivo de los Activos tiene un ratio expresado en tanto por ciento entre el importe de principal pendiente de amortización y el valor de tasación en el momento de la concesión del préstamo de todos los inmuebles hipotecados (“LTV”) superior al 100%, siendo el LTV medio ponderado de los Préstamos un 71,98%.

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 TASACION ORIGINAL A 23.11.2015								
Desde - Hasta	Saldo vivo actual (Euros)	%	% Acumulado	Nº. Préstamos	%	Originado Banco Santander	Originado Banesto	Originado Banif
						Saldo vivo (Euros)	Saldo vivo (Euros)	Saldo vivo (Euros)
0 - 9,99	18.908,52	0,00%	0,00%	1	0,01%	18.908,52	-	-
10 - 19,99	2.086.289,30	0,15%	0,15%	17	0,18%	1.888.784,11	197.505,19	-
20 - 29,99	12.987.131,03	0,95%	1,10%	109	1,16%	11.112.880,13	1.874.250,90	-
30 - 39,99	26.096.808,64	1,91%	3,01%	187	1,99%	23.069.669,55	2.530.541,98	496.597,11
40 - 49,99	118.129.314,42	8,63%	11,63%	851	9,05%	96.613.327,07	16.719.692,70	4.796.294,65
50 - 59,99	242.656.374,84	17,72%	29,36%	1.819	19,34%	164.444.885,27	65.658.074,27	12.553.415,30
60 - 69,99	317.985.991,62	23,22%	52,58%	2.205	23,44%	202.563.272,42	102.654.820,84	12.767.898,36
70 - 79,99	200.989.129,58	14,68%	67,26%	1.340	14,24%	108.363.791,44	87.867.439,00	4.757.899,14
80 - 89,99	187.544.290,30	13,70%	80,95%	1.200	12,76%	145.543.133,15	38.827.680,42	3.173.476,73
90 - 99,99	142.565.154,71	10,41%	91,36%	938	9,97%	108.163.682,40	32.711.662,92	1.689.809,39
100 - 109,99	57.431.613,09	4,19%	95,56%	366	3,89%	33.356.905,09	23.304.536,45	770.171,55
110 - 119,99	31.730.706,84	2,32%	97,88%	185	1,97%	22.066.798,72	8.321.970,80	1.341.937,32
120 - 129,99	17.464.023,15	1,28%	99,15%	114	1,21%	11.530.203,86	5.130.404,54	803.414,75
130 - 139,99	11.563.459,90	0,84%	100,00%	74	0,79%	7.644.131,88	3.132.890,92	786.437,10
140 - 141,81	67.715,86	0,00%	100,00%	1	0,01%	-	67.715,86	-
Total	1.369.316.911,80	100,00%		9.407	100%	936.380.373,61	388.999.186,79	43.937.351,40

En el supuesto de existir varios inmuebles en garantía de un préstamo, todas las garantías serían de primer rango, y el valor de tasación utilizada para el cálculo del LTV será la suma del valor de tasación de todos los inmuebles en garantía de dicho préstamo.

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 DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000.-€).

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

1.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DEL SANTANDER:

La política de riesgos seguida por Santander, vigente durante el ejercicio 2014 y durante el ejercicio 2015, y hasta la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos es la descrita a continuación:

Desde principios de 2008 se han realizado ajustes a las políticas de admisión con el objetivo de garantizar un perfil de riesgo de alta calidad en la nueva producción. Estos cambios han sido 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 ajustes a los modelos de *scoring* de admisión.

La política general de riesgos seguida por Santander España para la formalización de préstamos hipotecarios con particulares para la financiación de la adquisición de vivienda es la descrita a continuación (siendo sustancialmente similar a la vigente en el momento de la concesión).

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 I.V.A. anuales y últimos pagos trimestrales de I.V.A.
 - (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.

Resolución de solicitudes

Las oficinas no tienen atribuciones para aprobar operaciones hipotecarias. El proceso de admisión, de forma resumida, para una operación que se formaliza es el siguiente:

1. Marcaje de operación con garantía informada pero sin tasación. Se informa un valor estimado.
2. Evaluación por sistema automático de decisión de operaciones. Si la decisión es viable, queda pendiente de tasación y pasa al punto 4. En caso contrario, pasa al punto 3.

3. Envío de la operación a UAM para su revisión. El analista emite su viabilidad sujeta a tasación.

4. Se informan los datos de tasación en la operación y el sistema automático vuelve a revisar la operación para verificar que se encuentra dentro de los parámetros de Riesgos (valor de la garantía para el LTV).

5. Formalización de la operación.

Las oficinas procesan la solicitud y si el sistema de decisión emite una resolución favorable envían 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 Admisión Minorista (UAM) para su análisis y resolución, aportando las razones o argumentos que justifiquen la recomendación favorable de la misma. Para determinadas operaciones con puntuación de Score muy baja, existe una política establecida de denegación de las propuestas sin posibilidad de reconsideración.

La UAM decide préstamos vivienda hipotecarios por importes de hasta el límite de sus facultades (límite máximo de 4.000.000€ autorizado por el Director de la unidad). Las operaciones que las superen se remiten Comité de Admisión de Operaciones del Área de Riesgos de Santander España.

Las operaciones que superen 600.000 euros o aquellas que no reúnan los criterios básicos de evaluación, descritos a continuación también se elevan a la UAM 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) Finalidad de la operación: adquisición de primera o segunda vivienda.
- b) Edad del solicitante: la edad mínima se sitúa en 18 años y la edad del solicitante más el plazo de la operación no deben superar los 85 años.
- c) Importe: hasta un máximo del 80% del menor de los valores (se puede llegar a porcentajes superiores en operaciones de Altamira¹, Adjudicados², Subrogaciones³ e Hipoteca Domus⁴), de tasación o de compra salvo el

¹ Financiación Altamira: financiación de adquisición de viviendas que comercializa Altamira Santander Real Estate (filial controlada al 100% por Banco Santander, S.A.), y que son propiedad de esta Sociedad o de Banco Santander, S.A.,

² Inmuebles que Banco Santander, S.A. se adjudica por incumplimiento de las obligaciones de sus deudores.

³ Préstamos en los que se produce la subrogación por parte de particulares respecto de financiaciones concedidas por Banco Santander, S.A. a promotores para la construcción de vivienda en España.

supuesto de que se aporten garantías adicionales (otras garantías reales y/o avalistas de solvencia), en cuyo caso podría superarse el límite del 80%.

- 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

⁴ Hipotecas Domus: financiación de adquisición de activos propiedad del fondo de inversión Fondo Santander Banif Inmobiliario ofrecida por Banco Santander, S.A.

designará irrevocablemente al BANCO, para que durante toda la vigencia de la operación resulte beneficiario de las indemnizaciones correspondientes en caso de siniestro".

2.- POLÍTICA DE RECLAMACIÓN Y RECOBROS:

La política de reclamación y cobros seguida por Santander hasta la presente fecha, y aplicada a los préstamos concedidos por Banesto y Banif desde el 30 de abril de 2013, fecha en que se fusionaron con Banco Santander, es la descrita a continuación.

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

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

- Analizar y definir propuestas de acciones y productos encaminados a la reducción de la irregularidad y morosidad.
- Realizar y controlar el seguimiento global de las carteras y clientes en situación irregular y morosa.
- Identificar proyectos de actuación sobre productos o colectivos críticos. Realizando un seguimiento sobre los planes definidos.

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

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

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

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

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

2.7 Fijar la sistemática comercial de recuperaciones.

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

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

1.- Fase Irregular (1 a 90 días):

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

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

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

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

Gestores de Seguimiento: Gestores localizados en las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias de control y seguimiento de riesgos de clientes.

2.- Mora (90-150 días):

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

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

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

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

3.- Precontencioso y contencioso:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESCRIPCIÓN DEL PROCESO:

1) Alta del Inmueble

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

-Título de propiedad.

-Tasación de contencioso.

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

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble.

2) Depuración Jurídica

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

3) Depuración Comercial

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

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

Para esto, el Agente Colaborador Externo (ACE) que es una Comercializadora con contrato con el Banco previo proceso de homologación, con presencia en

la zona específica, realiza informe en el que constan datos concretos sobre la propiedad como superficie, aspecto externo y posibilidades de comercialización en la zona. El ACE realiza también una valoración del inmueble

4) Valoración de activos

La fijación definitiva del precio (precio de mercado propuesto vs valor contable del activo) se realiza en los correspondientes Comités con facultades suficientes, que son: 1) el Comité Junior presidido por el Director de Inmuebles Adjudicados junto a todos los Delegados Comerciales del Banco y por encima de este, 2) el Comité Senior presidido por el Director de la Unidad de Activos Inmobiliarios, al que acude también el Director de Inmuebles Adjudicados para aprobar precios en los casos en los que no tenga facultades suficientes.

A los efectos de determinar el “precio de mercado” se utilizan valoraciones de terceros como son los valores de referencia que dan las entidades comercializadoras, para lo cual tienen en cuenta inmuebles de parecidas características de la zona y, en determinadas ocasiones, cualquiera de los Comités puede solicitar tasaciones actualizadas y también valoraciones de herramientas estadísticas.

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

5) Comercialización

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

El cliente tiene varios canales de entrada:

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

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

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

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

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

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

6) Finalización de la venta

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

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

7) Baja del activo

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

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

3.- DESCRIPCIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS ESTABLECIDOS POR BANESTO PARA LA FORMALIZACIÓN DE LA CARTERA DE ACTIVOS.

Desde la fecha de integración de Banesto en Banco Santander, es decir, el 30 de abril de 2013, se sigue la política única de concesión de préstamos de Banco Santander. En consecuencia, a continuación se describe la política de concesión de Banesto existente antes de producirse la mencionada integración.

Introducción.

Las oficinas de Banesto disponían de información completa sobre las características y condiciones de la oferta de préstamos hipotecarios, y de los procedimientos a seguir para la tramitación de solicitudes y formalización de operaciones.

La admisión del Riesgo implicaba la participación activa de varias áreas, dependiendo de la tarea:

- Admisión en oficina: para Banesto, la implicación de la oficina en el Riesgo era fundamental. En la oficina comenzaba el contacto con el cliente, aclarando las necesidades y las características de la financiación. Según fuera el planteamiento, la oficina valoraba la conveniencia de tramitar la solicitud, o desestimarla si no se ajustaba a las políticas de Banesto. Igualmente, la oficina tenía autonomía para detener el proceso de admisión en cualquier momento. También era la interlocutora habitual con el cliente a efectos de solicitud de documentación, trámites necesarios, etc.
- Análisis de Riesgos: tenía dos elementos principales
 - Dictamen automático de los sistemas de decisión de Riesgos: de modo inmediato, y en todos los hitos de la tramitación, se elaboraban análisis automáticos de la operación por parte de sistemas informáticos y herramientas cuantitativas de gran predictividad, aprobadas por la supervisión bancaria, que aseguraban la calidad crediticia de estas operaciones.
 - Gestión del centro de análisis: un equipo de analistas especializados en operaciones hipotecarias valoraba, cuando era necesario, todas las circunstancias cualitativas que podían afectar a la calidad de la operación, asesoraban a las oficinas sobre el mejor modo de plantear la operación y dictaminaban finalmente si el perfil del riesgo del cliente era adecuado o no.

- Control de Documentación y Formalización hipotecaria: un centro especializado e independiente de las áreas de Comercial y de Riesgos, era responsable de la calidad de formalización de las operaciones hipotecarias.

Propuesta de Riesgo

Existían dos canales desde los que podían iniciarse propuestas de operaciones: la Red de oficinas e Internet (ibanesto). El cliente completaba una solicitud en la que proporcionaba diversa información que, a lo largo del trámite de la misma, debía justificar aportando la documentación necesaria.

Esta información se introducía en los sistemas informáticos y alimentaba dos aplicaciones básicas: la propuesta de la operación hipotecaria como tal y el sistema de análisis del cliente (SAPA), el cual era introducido para todos y cada uno de los intervinientes de la operación.

La propuesta contaba con información específica de la solicitud (importe, plazo, condiciones económicas, características de la vivienda, nombre de los intervinientes, etc.) y los SAPAs con información de los intervinientes (edad, ingresos y recurrencia, tipo de actividad económica, endeudamiento, situación familiar, patrimonio, etc.)

Adicionalmente, el proceso de recopilación de datos se nutría de información procedente de bases de datos externas e internas (para solicitantes ya clientes) relativa a información de crédito de distinto tipo (Cirbe, Asnef / Experian / RAI, Alarmas internas, Triad)

Análisis del Riesgo

Para poder formalizarse, todas las operaciones hipotecarias requerían necesariamente de la viabilidad del área de Riesgos al planteamiento propuesto. Esta viabilidad (condicionada siempre a la posterior comprobación de la documentación y valoración definitiva de la garantía) podía darse de dos formas:

1.- Sistema automático

Todas las operaciones pasaban en un primer momento por el motor de decisión automático de Riesgos. Esta herramienta utilizaba un sistema de scoring diseñado específicamente para operaciones hipotecarias de Banesto, que informaba con un elevado índice de predictividad en cuanto a la calidad del Riesgo de las operaciones. Era parte del modelo IRB avanzado aprobado por el Banco de España y estaba sometido frecuentemente a pruebas y calibraciones que aseguraban su calidad en todo momento. Además, retroalimentaba la información necesaria para adaptar rápidamente las políticas de Riesgos a cualquier momento del ciclo económico.

El sistema efectuaba un primer análisis del cliente-operación, aplicando una serie de reglas de decisión, de forma que la propuesta podía resultar:

- viable en automático
- en zona de duda o sombra
- no viable (reconsiderable)
- no viable no reconsiderable

La viabilidad en automático sólo se podía obtener en operaciones con una baja probabilidad de incumplimiento y que cumplieran adicionalmente todas las políticas fijadas para cada tipo de operación hipotecaria.

Fuese cual fuese el resultado, la operación volvía a la oficina de origen que decidía qué hacer con la operación. En caso de zona de duda, o de no viabilidad reconsiderable, podía elevar la operación al centro de análisis especializado denominado Centro de Análisis de Riesgos (CAR) para su reconsideración.

Cada vez que se introducía un cambio en la información de la propuesta, el sistema efectuaba una nueva evaluación, lo que aseguraba en todo momento el cumplimiento de las políticas de Riesgos en todas las operaciones viables.

2.- Análisis experto

Si la oficina lo estimaba oportuno, las operaciones evaluadas en zona de duda o con denegación reconsiderable eran remitidas al CAR, que estaba formado por analistas especializados en operaciones hipotecarias de vivienda.

En el CAR se estudiaba la propuesta mediante un análisis conjunto cliente-operación, teniendo en cuenta todos los aspectos cualitativos y cuantitativos relevantes, y valorando también la consistencia e idoneidad de la información facilitada. Podían establecerse entre el CAR y la oficina distintas interacciones, por ejemplo sugiriendo planteamientos alternativos, con el fin de adecuar la propuesta a los estándares de las políticas de Riesgos vigentes en cada momento.

El CAR dictaminaba finalmente la viabilidad o no viabilidad de la propuesta.

Obtenida la viabilidad del Riesgo, la oficina podía seguir con la tramitación final situando la operación en un centro especializado de formalización (UFH).

Unidad de Formalización Hipotecaria (UFH)

La viabilidad de Riesgos suponía una primera autorización provisional supeditada al visto bueno de la oficina y de un centro especializado de formalización hipotecaria, que tenía cinco tareas fundamentales:

- 1.- verificación documental
- 2.- encargar la tasación en firme que sobre el bien que se hipoteca
- 3.- dictamen técnico-jurídico
- 4.- preparación de la firma
- 5.- finalización del expediente

La verificación se realizaba por tutores especializados en esta tarea, que conocían exactamente la documentación que debía ser necesariamente aportada por el cliente para cada apartado. Su labor estaba dirigida por responsables de Banesto, controlada por un equipo independiente de control de calidad, y finalmente auditada por los departamentos de Auditoría interna con la periodicidad habitual.

Las tasaciones se encargaban siempre a sociedades de tasación homologadas, mediante un sistema aleatorio, y únicamente por esta unidad. El

procedimiento de homologación se orientaba a trabajar únicamente con tasaciones de la mayor calidad, independencia y objetividad, para la totalidad de operaciones hipotecarias nuevas que requerían de valoración.

Como resultado de la verificación documental y de la tasación definitiva, podían derivarse cambios en el planteamiento de la operación que eventualmente hacían necesario un nuevo análisis por parte de los sistemas de Riesgos (que podía ser en automático o en CAR, dependiendo de los cambios que se hubieran introducido).

La UFH era la encargada de aprobar finalmente la operación, que sólo era técnicamente posible cuando ésta tenía una viabilidad de Riesgos, y había cumplido todos los requisitos de documentación, tasación y visto bueno técnico – jurídico previstos.

Una vez efectuados los trámites de evaluación y autorización definitivos, se procedía a la firma de la escritura del préstamo. Seguidamente, la oficina de Banesto realizaba la apertura contable y procedía al desembolso de los fondos.

Con posterioridad, un equipo especializado de esta unidad se encargaba de los trámites post-firma necesarios para la correcta inscripción en el Registro de la garantía, distribución de copias de escrituras y liquidación de la provisión de fondos, con lo que se daba por finalizado el trámite de la admisión.

4.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANIF.

Banif que fue absorbido por Santander el 30 de abril de 2013, ha seguido siempre la política de concesión de Santander.

El perfil de cliente de Banif es un cliente con un pasivo con la entidad superior a los seis dígitos. Por lo tanto, ya que Banco Santander tiene dentro de su cartera de clientes, un segmento con similares características, la política de concesión de riesgos de Banco Santander cubre perfectamente las necesidades del cliente de Banif y es la que se le aplica.

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 y en el Registro de Entidades de Banco de España.
- (2) Que los órganos sociales de Santander han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de

Constitución del mismo y los contratos de las operaciones y servicios financieros referidos en el Folleto.

- (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 dos últimos ejercicios cerrados (2013 y 2014) debidamente auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2013 y 2014 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil.
- (6) Que, conforme lo dispuesto en el Reglamento 575/2013 de 26 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. En concreto, los Préstamos cumplen con la legislación en materia hipotecaria aplicable en España.
- (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 y reflejan exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente.
- (3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Activos han sido administrados por Santander, Banesto o Banif. En el caso de Santander, son administrados por éste desde el momento de su concesión, mientras que en el caso de Banif y Banesto, son administrados por Santander desde el 30 de abril de 2013, fecha de su fusión con Banco Santander. Actualmente todos están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (4) Que Santander, Banesto y Banif, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos, han seguido fielmente las políticas de concesión de riesgos vigentes en cada momento. El 20,80% del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante los ejercicios 2014 y 2015 y se ajusta a las políticas de concesión de riesgos recogidas en el apartado 2.2.7 del presente

Módulo Adicional. El 79,20% del Saldo Vivo de los Activos corresponde a Préstamos concedidos con anterioridad al ejercicio 2014, que, (i) en el caso de los Préstamos concedidos por Banesto, han seguido la política de concesión de riesgos de Banesto descrita en el apartado 2.2.7 anterior, (ii) en el caso de los Préstamos concedidos por Santander y Banif, no difieren sustancialmente de la política de concesión de riesgos de Santander descrita en dicho apartado 2.2.7 anterior.

- (5) Que los Activos derivan de préstamos bilaterales concedidos por Santander a personas físicas clientes o empleados residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta, siendo todos los Deudores personas físicas.
- (6) Que los Préstamos de la cartera no provienen de operaciones de refinanciaci3nes o de renegociaciones de Préstamos en situaci3n de morosidad.
- (7) Que los Activos est3n denominados y son pagaderos en euros y est3n garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.
- (8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior a la Fecha de Vencimiento Final, esto es, 01 de agosto de 2061.
- (9) Que los Activos devengan un inter3s bien fijo bien a tipo variable, referenciado este 3ltimo a alg3n 3ndice de mercado, sin que, en ning3n caso, se establezca un l3mite m3ximo o m3nimo en el tipo de inter3s aplicable.
- (10) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de Santander, Banesto y Banif.
- (11) Que Santander ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas o reclamaciones, no habiendo recibido Santander notificaci3n de reclamaci3n o compensaci3n alguna con anterioridad a su cesi3n al Fondo y no existiendo impedimento alguno para la emisi3n de los Certificados de Transmisi3n de Hipoteca.
- (12) Que la documentaci3n en la que se formalizaron los Préstamos Hipotecarios no incluye impedimentos a la libre transmisi3n de los Activos al Fondo.
- (13) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no est3n sujetos a deducci3n o retenci3n alguna de 3ndole tributaria.
- (14) Que los Activos constituyen una obligaci3n v3lida y vinculante de pago para el Deudor y son exigibles de acuerdo con sus propios t3rminos.

- (15) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Activos se produce mediante domiciliación bancaria, generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.
- (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) Que la Cartera Preliminar no tiene impagos superiores a treinta (30) días naturales. En el momento de la cesión, no habrá Préstamos que tengan impagos con antigüedad superior a (30) días naturales.
- (19) Que ninguno de los Préstamos corresponde a financiaciones concedidas a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles comerciales o industriales destinados a la venta.
- (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 primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con hipoteca de rango posterior (en este último caso, sólo en aquellos supuestos en los que, con motivo del procedimiento de cancelación registral de la correspondiente hipoteca previa y el posterior otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de una nueva hipoteca de primer rango, todavía no se ha procedido a la inscripción de esta última con el rango de primera si bien la deuda garantizada por la hipoteca previa ha sido, en todo caso, satisfecha y, por tanto, la consecuente cancelación y nueva inscripción se encuentra actualmente en curso), sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
- (23) 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.
- (24) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- (25) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias.

- (26) 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.
- (27) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de créditos excluidos o restringidos conforme a los artículos 12.1 a), c), d), f) y 12.2 del Real Decreto 716/2009.
- (28) 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.
- (29) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (30) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria y/o recuperación del Préstamo Hipotecario.
- (31) Que todos los inmuebles han sido objeto de tasación por entidades inscritas en el correspondiente Registro Oficial del Banco de España, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario. En el caso de los inmuebles en régimen de vivienda de protección oficial (VPO) el Valor de tasación coincide o es inferior al valor máximo legal.
- (32) 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 ni sobre la existencia de prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio sobre los inmuebles hipotecados.
- (33) Que la dirección y/o el número de finca registral de cada propiedad hipotecada correspondiente a cada Préstamo

Hipotecario que figura en la base de datos de Santander coincide con la que consta en la Escritura Pública del Préstamo.

- (34) Que los deudores de los Préstamos Hipotecarios que sean empleados de Santander en el momento en el que cese su relación laboral con el mismo, pasarán de tener un tipo de interés actual (Euribor 12 meses menos 35% Euribor 12 meses, esto es, el 65% del Euribor 12 meses) 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.
- (35) Que al menos la primera cuota de cada uno de los Préstamos ha sido pagada por el correspondiente Deudor antes de la Fecha de Constitución.
- (36) Que los Préstamos Hipotecarios se encuentran íntegramente desembolsados.

(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) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a los Certificados de Transmisión de Hipoteca la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (iv) demás normativa aplicable.
- (2) Que se emiten CTH porque los Préstamos Hipotecarios no son elegibles de conformidad con el artículo 3 del Real Decreto 716/2009, a efectos de ser objeto de participaciones hipotecarias, ya que no cumplen con los requisitos establecidos en el capítulo II del citado Real Decreto. Esta información será coherente con el contenido establecido en el Anexo I del Real Decreto 716/2009 de registro contable especial de préstamos y créditos hipotecarios.
- (3) Que los 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.
- (4) Que en la Fecha de Constitución, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda.
- (5) Que el órgano social competente de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos y los 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.

Cumplimiento del Reglamento 575/2013 de 26 de junio

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 405 del Reglamento 575/2013 de 26 de junio, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) n o 648/2012 (el "**Reglamento 575/2013**"), el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que retendrá en el Fondo, de manera constante, un interés económico neto significativo en los términos requeridos por el Reglamento 575/2013. A estos efectos, el Cedente ha comunicado a la Sociedad Gestora que se entenderá por "de manera constante" que el interés económico neto retenido no estará sujeto a reducción del riesgo de crédito, ni a posiciones cortas ni a otros tipos de cobertura y tampoco se venderá. El Cedente se comprometerá en la Escritura de Constitución a incluir en la página web de Grupo Santander www.santander.com (o la que la sustituya en el futuro) una referencia a la localización en la que se pueden encontrar todos los detalles actualizados sobre el requisito de retención de interés económico neto.

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

Que, de conformidad con lo previsto en el apartado d) del citado artículo 405, el Cedente, en calidad de originadora de la titulización, se comprometerá en la Escritura de Constitución a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C y aquellos Bonos de la Serie B necesarios para mantener en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 409 del Reglamento 575/2013, el Cedente debe cerciorarse de que los posibles inversores puedan acceder fácilmente a todos los datos pertinentes sobre la calidad crediticia y la evolución de las distintas exposiciones subyacentes, los flujos de caja y las garantías reales que respaldan una exposición de titulización, así como a cuanta información resulte necesaria para realizar pruebas de resistencia minuciosas y documentadas respecto de los flujos de caja y el valor de las garantías reales que respaldan las exposiciones subyacentes.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

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

En el caso de que alguno de los Activos 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. El Cedente dispondrá de un plazo de quince (15) Días Hábiles desde la referida notificación para proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberá cumplir con los requisitos y las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en 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 vea afectada por la sustitución. El Cedente comunicará a la Sociedad Gestora las características de los Préstamos Hipotecarios que propone ceder en sustitución.

La sustitución se llevará a cabo mediante la cancelación del Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja, según sea el caso, el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la Fecha 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, deberá (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 quince (15) 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.

Tanto Santander, como Banesto y Banif exigían para la formalización del préstamo hipotecario la contratación de un seguro de daños sobre la finca hipotecada por parte del prestatario.

Inicialmente, los contratos de Seguro de Daños son contratados con Santander o entidades del Grupo 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.

A fecha de inscripción del presente Folleto no se tiene constancia de la vigencia de los Seguros de Daños contratados en el momento de concesión de los Préstamos Hipotecarios.

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 procede.

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 procede.

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

No procede.

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 procede.

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 procede.

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 procede.

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 TRECE MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE (13.387) 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 al Periodo 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:

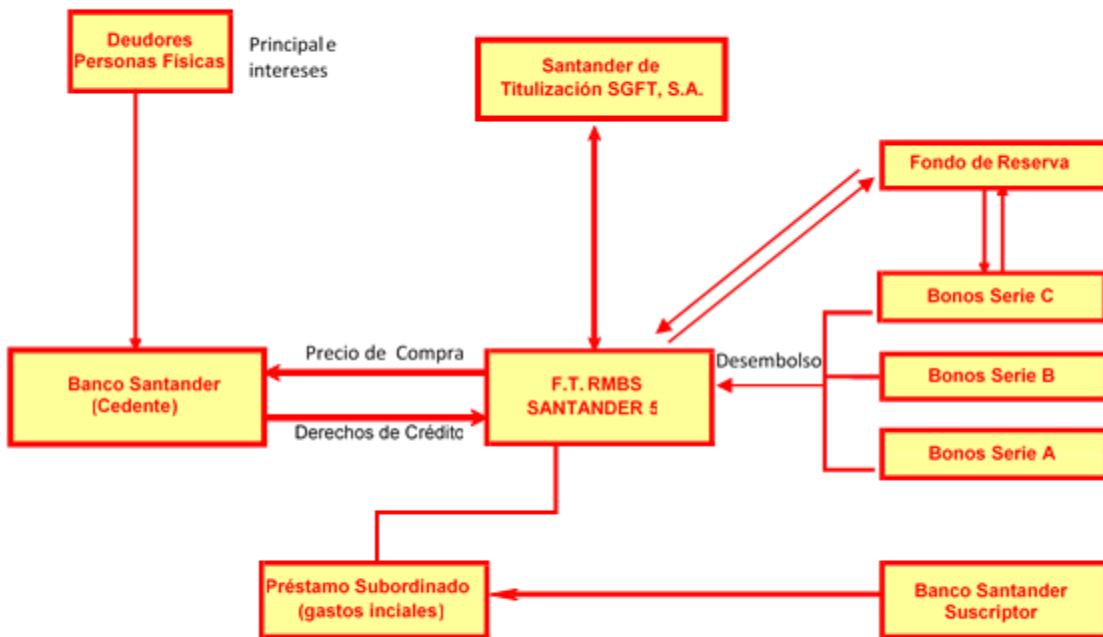
- Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, incluyendo la financiación parcial de la adquisición de los Activos, esto último, en la parte en que la compra de Activos pudiera ser ligeramente superior a MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000.-€)
- 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 TITULIZACION RMBS SANTANDER 5



Balance inicial del Fondo

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

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO	1.275.000.000.-€	EMISIÓN DE BONOS	1.338.700.000.-€
Activos (derechos de crédito sobre Préstamos Hipotecarios)	1.275.000.000.-€	Bonos Serie A	1.013.600.000.-€
		Bonos Serie B	261.400.000.-€
		Bonos Serie C	63.700.000.-€
ACTIVO CIRCULANTE	64.530.000.-€		
Cuenta de Tesorería			
• Fondo de Reserva	63.700.000.-€		
• Préstamo Subordinado gastos iniciales	830.000.-€		
		OTRAS DEUDAS A L/P	830.000.-€
		Préstamo Subordinado	830.000.-€
Total Activo	1.339.530.000.-€	Total Pasivo	1.339.530.000.-€

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

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

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

Santander cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000.-€), siendo la cartera preliminar, según la Sociedad Gestora, suficiente a estos efectos.

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 Cuarta de la Ley 5/2015, en cuya virtud se aplica a la emisión de CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación, 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 Saldo Vivo 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 garantiza.

- (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 totalmente la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la adquisición o cesión de los Activos y la suscripción de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos y (iii) se cancelarán los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

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 Certificados de Transmisión Hipotecaria y 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) los derechos, tanto principales como accesorios y de garantía, tanto real como personal (incluyendo los derechos de administración y defensa legal) y las acciones frente a terceros que se deriven de la titularidad de los Activos conforme a la normativa vigente;
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las hipotecas, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo,

adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial; y

- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones exigidos por la Sociedad Gestora a través del Administrador que pudieran resultar a favor del Fondo, incluyendo, aunque no limitativamente, las derivadas de los contratos de seguros (cuando los haya) que sea objeto de cesión por Santander al Fondo y los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

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

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

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

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

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

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 23 de noviembre de 2015, según se detalla en el apartado 2.2.2.d) anterior es el uno con cuarenta por ciento (1,40%), siendo superior al cero con cuatrocientos noventa y cuatro por ciento (0,494%) que es el tipo nominal medio ponderado de los Bonos que se han asumido hipotéticamente. 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 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.

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

La amortización de todas las Series A y B será secuencial, de manera que la amortización de una Serie no comenzará hasta que no se haya amortizado totalmente la anterior. La amortización de la Serie C se producirá con cargo a la liberación parcial del Fondo de Reserva y podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

(i) Nivel Requerido:

- a) El Fondo de Reserva quedará dotado con el importe desembolsado de la Serie C, con SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000.-€), aproximadamente un cinco por ciento (5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso.
- b) Posteriormente a su constitución, el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago se detalla a continuación:
 - Una vez el Fondo de Reserva en cada Fecha de Pago alcance el diez por ciento (10%) del Saldo de Principal

Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B, podrá decrecer trimestralmente en cada Fecha de Pago, manteniéndose en dicho porcentaje hasta que el Fondo de Reserva alcance un nivel mínimo igual al dos coma cinco por ciento (2,5%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B, es decir, un Nivel Mínimo del Fondo de Reserva igual a TREINTA Y UN MILLONES OCHOCIENTOS CINCUENTA MIL EUROS (31.850.000.-€). En la última Fecha de Pago el importe requerido de Fondo de Reserva será igual a cero;

No se podrá reducir el Nivel Requerido del Fondo de Reserva en la Fecha de Pago que corresponda si concurre alguna de las siguientes circunstancias:

- 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 en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente el Saldo Vivo de Activos Morosos sobre el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos es superior al uno por ciento (1%); o
- Que no hubieran transcurrido tres (3) años desde la constitución del Fondo.

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en 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 OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (830.000.-€) 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, esto último, en la parte en que la compra de Activos pudiera ser ligeramente superior a MIL

DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (1.275.000.000.- €).

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, igual al mayor entre (i) cero por ciento (0,00%) y (ii) el que resulte de sumar: (a) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (b) un margen del cero con 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.

El primer Período de Devengo de Intereses del Préstamo Subordinado tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso y la primera Fecha de Pago. Cada uno de los Periodos de Devengo de Intereses restantes, comprenderá 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.

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 a lo largo de las cuatro primeras Fechas 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 del Período 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, y por tanto sería el Cedente quien asuma estos gastos.

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; y
- (iv) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería,

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la 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 (Euribor a tres meses) que esté vigente el último día de cada período de liquidación. La rentabilidad de la Cuenta de Tesorería en ningún caso podrá ser negativa.

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 61, apartado k del Real Decreto 634/2015. 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 DBRS:

En el supuesto de que la Calificación de DBRS del titular de la Cuenta de Tesorería, experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso situándose por debajo de BBB (high) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá llevar a cabo, previa consulta a las Agencias de Calificación, en un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento que tenga lugar tal situación, alguna de las opciones descritas a continuación que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de las funciones contenidas en el contrato y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos emitidos por el Fondo:

- a) Obtener de una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB (high) (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por DBRS, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el titular de la Cuenta de Tesorería, de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación BBB (high) a largo plazo por parte del titular de la Cuenta de Tesorería.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad con Calificación de DBRS igual o superior a BBB (high) (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo, y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el titular de la Cuenta de Tesorería.

En el caso de que la Calificación de DBRS del titular de la Cuenta de Tesorería alcanzara nuevamente la calificación de BBB (high) (sin que dicha calificación esté “Under Review (Negative)”) a largo plazo y si se hubiera producido la situación (b), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo al titular de la Cuenta de Tesorería bajo el Contrato de Reinversión a

Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería). En el caso de haberse optado por la opción (a), esto no será requerido.

Criterios de Scope Ratings A.G.:

En el supuesto de que el rating asignado por Scope al titular de la Cuenta de Tesorería experimentara, en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de BBB para su riesgo a largo en el caso de Scope Ratings, o no estuviese calificada, 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, alguna de las opciones 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 Reinversión a Tipo Garantizado:

- a) Obtener de una entidad con calificación crediticia mínima de su deuda no subordinada y no garantizada de BBB para su riesgo a largo y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por Scope Ratings, un aval incondicional e irrevocable a primer requerimiento que garantice al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por el titular de la Cuenta de 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 BBB en el caso de Scope Ratings.
- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de BBB para su riesgo a largo, en el caso de Scope Ratings y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada con el titular de la Cuenta en virtud de dicho contrato.

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 Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, 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 Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente 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 Tesorería de su obligación de reembolso de las cantidades

depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación de Baa3 o P-3 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 Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, 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 Baa3 o P-3.

Disposiciones comunes a DBRS, Scope y Moody's al descenso de calificación

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

Santander, desde el momento en que se dé el descenso de su calificación crediticia, se compromete a ponerlo en conocimiento de la Sociedad Gestora y a realizar esfuerzos comerciales razonables para que la Sociedad Gestora pueda adoptar alguna de las opciones anteriores.

Santander renuncia expresa e irrevocablemente a cualquier derecho de compensación frente al Fondo que de otro modo pudiera corresponderle en virtud de cualquier contrato que mantenga con el Fondo.

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 Administrador, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos, tanto por principal o intereses, como cualquier otro concepto 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 al día en que han sido recibidos.

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 el Administrador 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 al Administrador por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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

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

El Fondo, 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 Administrador para que inste la ejecución hipotecaria. En este supuesto, el Administrador 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. Todo ello sin perjuicio de lo establecido en el art.579 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su redacción dada por la Ley 1/2013. Igualmente, el resultado de dichas actuaciones que corresponda se entregará al Fondo. Señalar que la mencionada Ley 1/2013 ha modificado otras disposiciones legales, entre ellas, la Ley 2/1981, la Ley de Enjuiciamiento Civil y el Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medias urgentes de protección de deudores sin recursos, que afectan a las acciones en caso de impago de los Préstamos Hipotecarios;
- (ii) Concurrir en la ejecución que el Administrador siga contra el Deudor en igualdad de derechos con el Administrador, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquel; y participar en el producto del remate en el préstamo o crédito ejecutado. En este supuesto, el Fondo a través de la Sociedad Gestora podrá pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito, procediendo a la venta de los inmuebles adjudicados, directamente o con el concurso del Administrador, en el plazo más breve posible y en condiciones de mercado.

- (iii) Si el Administrador no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada para ejercitar, por subrogación, la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Administrador quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Administrador, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente, podrá subrogarse en la posición de aquélla y continuar el procedimiento de ejecución, sin necesidad del transcurso del plazo señalado.

En la práctica, la Sociedad Gestora, para los 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 Administrador a la ejecución hipotecaria.

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

El Administrador podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el apartado 2.2.7. anterior, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. A estos efectos el Administrador se

compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la documentación relativa a las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o de condonación de deudas que acrediten las mismas así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera. No obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información necesaria para su valoración. En estos supuestos la Sociedad Gestora autorizará la dación en pago y/o condonación de deuda, en las condiciones propuestas por el Administrador o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Cedente siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

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

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 comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final (el “**Período de Determinación**”) correspondiente a la Fecha de Pago.
 - (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) Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo, sin carácter limitativo, las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos, incluyendo las cantidades que reciban, en su caso, de los Seguros de Daños.
- (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.

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

- 1 °. Pago a la Sociedad Gestora por gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo y de la comisión periódica de gestión; en el supuesto de sustitución de Santander como Administrador por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración y, en el supuesto de sustitución de Santander como Agente de Pagos por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de agencia de pagos. Estimamos un importe de gastos ordinarios a lo largo de la vida del Fondo de 50.000 euros anuales, lo que supone un 0,004% del Saldo Inicial de los Activos. Dicho importe será constante a lo largo de la vida del Fondo ya que, principalmente, corresponde a la comisión anual de las Agencias de Rating y auditoría.
- 2 °. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 3 °. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este pago al quinto (5º) lugar en el orden de prelación de pagos según se describe en el apartado 3.4.6.c) del presente Módulo Adicional.
- 4 °. Retención de la Cantidad Devengada para Amortización de los Bonos de las Series A y B, de conformidad con el orden descrito en los apartados 4.9.4 y 4.9.5 de la Nota de Valores.
- 5 °. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B cuando se produzca la postergación de este pago del tercer (3º) lugar en el orden de prelación conforme se establece en el propio apartado.
- 6 °. Retención de la cantidad necesaria para mantener el Fondo de Reserva en el Nivel Requerido en cada momento de acuerdo con lo establecido en el apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional.
- 7 °. Pago de los intereses devengados de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
- 8 °. Retención de una cantidad igual a la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.
- 9 °. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
- 10 °. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
- 11 °. Pago a Santander de la comisión de administración en el supuesto de que no se produzca la sustitución.

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

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

Se consideran Gastos ordinarios:

- Impuestos a los que tenga que hacer frente el Fondo;
- 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.
- Los gastos derivados de la liquidación del Fondo.

(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 decimoprimer (11^o) al puesto primero (1^o) en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) anterior.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el quinto (5^o) 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 Activos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recobrados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al diez por ciento (10%) 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 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 de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
3. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
5. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
6. Pago de la Parte Ordinaria de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
7. Pago de la Cantidad Devengada para Amortización de la Serie C.
8. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
9. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
10. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
11. Pago de la Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 10 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).

Serán Fondos Disponibles para Liquidación los siguientes:

- a) los Fondos Disponibles; y
- b) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Activos que quedaren remanentes y cualesquiera otros activos, en su caso, en los supuestos de Liquidación Anticipada del Fondo

de conformidad con los requisitos que se establecen en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

3.5 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.
- La información consolidada correspondiente al ejercicio 2014 está auditada, en millones de euros, y se han 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.

	9M '15	9M '14	Absoluta	%	2014
Balance (millones de euros)					
Activo total	1.320.427	1.241.104	79.324	6,4	1.266.296
Créditos a clientes (neto)	777.020	721.988	55.031	7,6	734.711
Depósitos de clientes	669.236	646.331	22.906	3,5	647.628
Recursos de clientes gestionados y comercializados	1.045.513	1.020.433	25.080	2,5	1.023.437
Recursos propios	88.320	77.325	10.995	14,2	80.806
Total fondos gestionados y comercializados	1.479.841	1.402.277	77.564	5,5	1.428.083

Resultados ordinarios* (millones de euros)

Margen de intereses	24.302	21.834	2.468	11,3	29.548
Margen bruto	34.378	31.572	2.806	8,9	42.612
Beneficio antes de provisiones (margen neto)	18.229	16.750	1.480	8,8	22.574
Resultado antes de impuestos	8.766	7.140	1.627	22,8	9.720
Beneficio atribuido al Grupo	5.106	4.361	745	17,1	5.816

(*).- Variaciones sin tipo de cambio:

M. intereses: +8,5%; M. bruto: +6,5%; Bº antes de provisiones: +6,4%; Bº atribuido: +11,8%

BPA, rentabilidad y eficiencia ordinarios (%)

Beneficio atribuido por acción (euro) (1)	0,349	0,367	(0,018)	(4,9)	0,479
RoE (2)	7,5	7,2			7,0
RoTE (2)	11,4	11,3			11,0
RoA	0,6	0,6			0,6
RoRWA	1,3	1,3			1,3
Eficiencia (con amortizaciones)	47,0	46,9			47,0

Solvencia y morosidad (%)

CET1 fully-loaded (2)	9,85				9,65
CET1 phase-in (2)	12,39	11,44			12,23
Ratio de morosidad	4,50	5,28			5,19
Cobertura de morosidad	71,1	67,5			67,2

(*).- En 9M'15 no incluye un beneficio atribuido de 835 millones de euros por el resultado neto de la reversión de pasivos fiscales en Brasil

(1).- BPA ordinario: Beneficio atribuido al Grupo ordinario incluyendo el coste de las emisiones AT1 contabilizado contra patrimonio neto / Número de acciones medias del periodo deducida autocartera

(2).- En 2014, dato proforma incluyendo ampliación de capital de enero de 2015

Nota: La información financiera aquí contenida ha sido aprobada por el consejo de administración de la Sociedad en su sesión de 28 de octubre de 2015, previo informe favorable de la comisión de auditoría de fecha 21 de octubre de 2015.

La tasa de morosidad hipotecaria a 30 de septiembre de 2015 es 6.61%.

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

No procede.

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 la Ley 2/1981 y en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los Certificados de Transmisión Hipotecaria, regulándose las relaciones entre Santander y el Fondo por el presente Folleto y la Escritura de Constitución.

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

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

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

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los 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 y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se contiene en los siguientes apartados.

(1) Duración

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

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, o si se encontrase en proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, 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, deberá, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, en el plazo máximo de treinta (30) días, y, siempre que fuere legalmente posible, sustituir al Administrador. A estos efectos, de acuerdo con las previsiones del artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora, en calidad de Administrador y gestor de los Activos agrupados en el Fondo, pasará a ser el Administrador de los Préstamos Hipotecarios. A tal fin, la Sociedad Gestora delegará, la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios, en los mismos términos y condiciones previstos en el presente Folleto, en 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.

La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Administrador saliente (esto es, Banco Santander, S.A.) le formule tanto sobre la delegación o sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas. En todo caso, ninguna de dichas propuestas será vinculante para la Sociedad Gestora, que será libre de rechazarlas a su entera discreción.

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

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 delegado la Administración en un tercero, (iii) el Administrador saliente hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la delegación en un tercero 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. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través del correspondiente hecho relevante.

(2) Responsabilidad del Administrador en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

El Administrador se compromete a actuar en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca con la máxima diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.

El Administrador indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Préstamos 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 del Administrador en la gestión de cobros.

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

(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 custodio de los contratos de Préstamos y, en particular, a los que disponen los artículos 1730 y 1780 del Código Civil (relativos a retención en prenda de cosas depositadas) y 276 del Código de Comercio (garantía semejante a la retención en prenda de cosa depositada).

(5) Gestión de cobros.

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

(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.

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

(8) Pólizas de Seguros.

El Administrador deberá utilizar esfuerzos razonables para mantener en vigor y con plenos efectos las pólizas de seguros suscritas, si las hubiera, en relación con cada uno de los Préstamos, siendo el Administrador 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, 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.

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

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

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

La Sociedad Gestora habilita de forma general al 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.

Sin perjuicio de lo anterior, el Administrador podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el apartado 2.2.7 anterior, acordar daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o condonación de deudas, siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos de su propia cartera. A estos efectos, el Administrador se compromete a facilitar a la Sociedad Gestora la documentación relativa a las daciones de inmuebles en pago de los Préstamos Hipotecarios y/o condonación de deudas que acrediten las mismas así como que está actuando siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos de su propia cartera. No

obstante lo anterior, si la cuantía de la dación o condonación de deuda fuese especialmente relevante, el Administrador deberá, con carácter previo a su aprobación, remitir a la Sociedad Gestora la documentación e información necesaria para su valoración. En estos supuestos, la Sociedad Gestora autoriza la dación en pago y/o condonación de deuda, en las condiciones propuestas por el Administrador o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Cedente siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

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

En ningún caso, el 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.

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 uno por ciento (1%).

Para novar un Préstamo de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos, aplicándose la diferencia entre éste y el tipo medio ponderado de los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no podrá ser inferior a un 80% de la anterior

diferencia calculada en la Fecha de Desembolso. El Saldo Vivo máximo que se podrá novar en este caso concreto a lo largo de la vida del Fondo no podrá ser mayor del 5% del Saldo Vivo de los Préstamos a Fecha de Constitución del Fondo.

- 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.

Sin perjuicio de lo anterior, en la medida que Banco Santander se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la Ley 1/2013, y en la medida en que la Sociedad Gestora conoce y acepta dicha adhesión, el Administrador podrá llevar a cabo cualesquiera de las actuaciones en él previstas.

(12) Comisión por la prestación de servicios.

Se devengará a favor del Administrador una comisión fija por su labor de administración de los Activos de SEIS MIL EUROS (6.000,00.-€) trimestrales, en su caso, impuestos indirectos incluidos, en cada Fecha de Pago. Si el Administrador fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Administrador, 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, el Administrador, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que razonablemente haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.(b) del presente Módulo Adicional sobre Orden de Prelación de Pagos.

(13) Compensación

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

(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.

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

La Sociedad Gestora y el Cedente han acordado no notificar la cesión a los respectivos Deudores. A estos efectos, la notificación no es requisito para la validez de la cesión de los Préstamos y los Certificados de Transmisión de Hipoteca. Santander continuará administrando los Activos.

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

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

Asimismo, en caso de concurso, de liquidación, de sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Administrador o si el Administrador se encontrase en un proceso de reestructuración en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 19 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión, la Sociedad Gestora deberá requerir al Administrador para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería, abierta a nombre del Fondo.

Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime justificado, en atención a la defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos, podrá requerir al Administrador que realice esa

notificación, quien lo deberá realizar en un plazo de quince (15) Días Hábiles.

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

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

El Cedente otorgará en virtud de la Escritura poder incondicional e irrevocable a la Sociedad Gestora con las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores.

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

(16) Descenso de calificación.

Si la Calificación de DBRS para el Administrador fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora, de acuerdo con las previsiones del artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015, pasará a ser el Administrador de los Activos y deberá en un plazo máximo de 30 días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) delegar la administración y custodia de los Préstamos Hipotecarios en otra entidad con calificación suficiente, (ii) buscar un administrador de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS. La Sociedad Gestora deberá ser informada de las actuaciones que pretenda llevar a cabo el Administrador y velará por que las mismas se lleven a efecto.

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 la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración.

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

de los Bonos y de los financiadores del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de los tenedores de los Bonos y de los financiadores del Fondo y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en 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 delegación de la administración en un tercero 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, y de Reinversión a Tipo Garantizado y que se describen en los apartados 3.4.3 y 3.4.4 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) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos emitidos con cargo al Fondo.
- (xix) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.
- (xx) 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 extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de los tenedores de los Bonos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y los de los financiadores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015.

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

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta de 20 de junio de 1995 en aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación en los mercados de valores y registros obligatorios, derogado por el vigente 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 el 11 de septiembre de 1995.

La Sociedad Gestora procederá a adaptar el presente Reglamento Interno de Conducta a la normativa aplicable a las empresas de servicios de inversión de conformidad con lo exigido en el artículo 29.1.j) de la Ley 5/2015.

Sustitución de la Sociedad Gestora

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

- (i) La Sociedad Gestora, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 5/2015, podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada

a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese, lo que deberá ser verificado previamente por la Sociedad Gestora. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo. La Sociedad Gestora deberá informar inmediatamente a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través del correspondiente hecho relevante de su intención de proceder a la sustitución de la gestión del Fondo.

- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en los artículos 360 y siguientes de la Ley de Sociedades de Capital, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará de forma inmediata por la Sociedad Gestora a la CNMV y a los titulares de los Bonos a través del correspondiente hecho relevante. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso de acreedores, o fuera revocada su autorización, de conformidad con el artículo 33 y 27, respectivamente, de la Ley 5/2015, 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 Periodo 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.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

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

Información Anual

El informe anual mencionado en el apartado 1 del artículo 35 de la Ley 5/2015 que contiene, entre otros, las cuentas anuales (balance, cuenta de resultados e informe de gestión) e informe de auditoría, será remitido a la CNMV en los cuatro (4) meses siguientes al cierre de cada ejercicio.

Información Trimestral

El informe trimestral mencionado en el apartado 3 del artículo 35 de la Ley 5/2015, será remitido a la CNMV para su incorporación al registro correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a la finalización del trimestre natural.

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

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

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, siempre que los Bonos no estén amortizados, en un plazo comprendido entre cada Momento de Fijación de Tipo y la Fecha de Pago (salvo el supuesto de que sea festivo en Madrid, que se pasará al Día Hábil siguiente), se compromete a efectuar a la CNMV, AIAF e Iberclear las notificaciones que se detallan a continuación:

- i. Los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.
- ii. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos para el Período de Devengo de Interés en curso;
- iii. Las Tasas Reales Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondientes a la Fecha de Pago en cuestión;
- iv. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
- v. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en la Fecha de Pago en cuestión) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

- vi. Cantidades no satisfechas en concepto de principal y/o intereses vencidos de los Bonos.

Además, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV la información financiera intermedia del Fondo, en los términos y con los formatos de la Circular 2/2009.

Asimismo, el Emisor divulgará en el primer informe para inversores los importes de los Bonos:

- colocados de forma privada a inversores que no sean el Cedente o parte del grupo del Cedente;
- mantenidos por el Cedente o por un miembro del grupo del Cedente; y
- colocados públicamente a inversores que no se encuentren dentro del grupo del Cedente.

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 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. del Documento de Registro.

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

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

b.3. Procedimiento.

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

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

2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, salvo la del tipo de interés del Primer Periodo de Devengo, mediante su publicación como hecho relevante en la CNMV.

Adicionalmente, podrán realizarse las notificaciones anteriores mediante su publicación en otros medios de difusión general.

Estas notificaciones se considerarán realizadas en la fecha de su publicación, siendo apto para la misma cualquier día de calendario, Hábil o Inhábil (a los efectos del presente Folleto).

(c) Información a Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Las informaciones sobre el Fondo se remitirán a la CNMV conforme a los modelos recogidos en la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la CNMV, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización, así como cualquier información que, con independencia de lo anterior, le sea requerida por la CNMV o por la normativa vigente en cada momento.

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

(d) Información a las Agencias de Calificación.

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los Préstamos para que realicen el seguimiento de la calificación de los Bonos y las notificaciones de carácter extraordinario. Igualmente realizará sus mejores esfuerzos para facilitar dicha información cuando de forma razonable fuera requerida a ello y, en cualquier caso, cuando existiera un cambio significativo en las condiciones del Fondo, en los contratos concertados por el mismo a través de su Sociedad Gestora o en las partes interesadas.

(e) Información a facilitar por Santander a la Sociedad Gestora.

Adicionalmente, Santander se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y, en todo caso, a requerimiento de la misma, de los impagos, amortizaciones anticipadas y modificaciones de tipos de interés y, puntualmente, de los requerimientos de pago, acciones judiciales, y cualesquiera otras circunstancias que afecten a los Préstamos.

Asimismo, Santander facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

D. 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 10 de diciembre de 2015.

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 Morosos**”: Significa los Activos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa 90 días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Activos Fallidos.

“**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, DBRS, Scope y Moody's.

“**Agente de Pagos**”: Significa Banco Santander, S.A., salvo que se produzca la sustitución del mismo, en cuyo caso, será la entidad sustituta.

“**AIAF**”: 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.

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

“**Banesto**”: Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander.

“**Banif**”: Significa Banco Banif, S.A.U, que fue absorbido por Santander.

“**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.

“**Calificación de DBRS**”: Significa la calificación pública asignada por DBRS o, en caso de no existir, la calificación privada o las valoraciones internas realizadas por DBRS.

“**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 y Agencia de Pagos**”: Significa el contrato de dirección 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.

“**Contrato de Préstamo Subordinado**”: Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHOCIENTOS TREINTA MIL EUROS (830.000.-€) 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 Suscripción**”: Significa el contrato de suscripción de los Bonos entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo y (ii) Santander, como Entidad Suscriptora de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C.

“**Cuenta de Tesorería**”: Significa la cuenta a abrir en Banco Santander, S.A. a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

“**DBRS**”: Significa DBRS Ratings Limited.

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

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

(i) sábado;

(ii) domingo;

- (iii) festivo según el calendario TARGET2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y
- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

“División de Banca Comercial de Santander”: Significa la parte de Banco Santander, S.A. que se ocupa de clientes particulares y PYMES.

“Documento de Registro”: Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII aprobado por la CNMV con fecha 10 de diciembre de 2015.

“Entidad Directora”: Significa Banco Santander, S.A.

“Entidad Suscriptora”: Significa Banco Santander, S.A.

“Escritura de Constitución”: Significa la Escritura de Constitución del Fondo de Titulización RMBS Santander 5, 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 15 de diciembre de 2015.

“Fecha de Desembolso”: Significa el 18 de diciembre de 2015.

“Fecha de Vencimiento Final”: Significa la última fecha de vencimiento de los Préstamos incluidos en la cartera preliminar, esto es, el 01 de agosto de 2061 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fecha de Vencimiento Legal”: Significa el 17 de octubre de 2065 o, si este no fuera Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

“Fechas de Determinación”: Significa el quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago y en las que la Sociedad Gestora realizará, en nombre del Fondo, los cálculos necesarios para la distribución o retención de los Fondos Disponibles en dichas fechas, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

“Fechas de Pago”: Significa los días 17 de enero, abril, julio y octubre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior.

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

“Fondo” o “Emisor”: Significa Fondo de Titulización, RMBS SANTANDER 5.

“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 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 2/1981”: Significa la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.

“Ley 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 1/2013”: Significa la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

“Ley 10/2014”: Significa la Ley 10/2014, de 26 de junio, de ordenación, supervisión y solvencia de entidades de crédito.

“Ley 27/2014”: Significa la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

“Ley 5/2015”: Significa la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial.

“Ley 11/2015”: Significa la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión.

“Ley 25/2015”: Significa Ley 25/2015, de 28 de julio, de Mecanismo de segunda oportunidad, reducción de la carga financiera y otras medidas de orden social.

“Ley Concursal”: Significa 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.

“Liquidación Anticipada”: Significa la liquidación del Fondo con anterioridad a 17 de octubre de 2065 y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

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

“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 10 de diciembre de 2015.

“Momento de Fijación de Tipo”: Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET2 (*Transeuropean Automated Real-time Gross Settlement Express Transfer System 2*) anterior a cada Fecha de Pago, a las 11:00 horas de la mañana (hora de Madrid) de dicho día. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

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

“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 10 de diciembre de 2015 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 con 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 de los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

“Período de Suscripción”: Significa el 18 de diciembre de 2015, entre las diez (10:00) y las doce (12:00) horas del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.

“Períodos de Determinación”: Significa el período comprendido entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la

Fecha de Determinación final. El primer Período de Determinación tendrá una duración equivalente a la comprendida entre la Fecha de Constitución y la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago.

“Períodos de Devengo de Interés”: Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (18 de diciembre de 2015) y la primera Fecha de Pago (18 de abril de 2016).

“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., Banesto y Banif a personas físicas (clientes), residentes en España, para la adquisición, construcción o rehabilitación de una vivienda en España, o a subrogaciones por particulares de financiaciones concedidas a promotores para la construcción de vivienda en España, destinada a la venta.

“Real Decreto 116/1992”: Significa el Real Decreto 116/1992, de 14 de febrero, sobre Representación de valores por medio de anotaciones en cuenta y compensación y liquidación de operaciones bursátiles.

“Real Decreto 634/2015”: Significa el Real Decreto 634/2015, de 10 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

“Real Decreto 1310/2005”: Significa el Real Decreto 1310/2005, de 4 de noviembre, por el que se desarrolla parcialmente la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en materia de admisión a negociación de valores en mercados secundarios oficiales, de ofertas públicas de venta o suscripción y del folleto exigible a tales efectos.

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

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

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

“Real Decreto 878/2015”: Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta, sobre el régimen jurídico de los depositarios centrales de valores y de las entidades de contrapartida central y sobre requisitos de transparencia de los emisores de valores admitidos a negociación en mercado secundario oficial.

“Real Decreto Legislativo 1/1993”: Significa el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

“Real Decreto Legislativo 4/2015”: Significa el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores.

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

“Reglamento 575/2013”: Significa el Reglamento (UE) nº 575/2013 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 26 de junio de 2013, sobre los requisitos prudenciales de las entidades de crédito y las empresas de inversión, y por el que se modifica el Reglamento (UE) nº 648/2012.

“Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series (esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar).

“Saldo de Principal Pendiente de la Serie”: Significa el total de los saldos vivos de los Bonos que integran la Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

“Saldo Vivo de los Activos” o “Saldo Vivo”: Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos.

“Saldo Vivo de los Activos No Fallidos”: Significa las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos.

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

“Scope”: Significa Scope Ratings AG.

“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 TRECE MILLONES SEISCIENTOS MIL EUROS (1.013.600.000.-€), está constituida por DIEZ MIL CIENTO TREINTA Y SEIS (10.136) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

“Serie B”: Significa la Serie con un importe nominal total de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MILLONES CUATROCIENTOS MIL EUROS (261.400.000.-€), está constituida por DOS MIL SEISCIENTOS CATORCE (2.614) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno.

“Serie C”: Significa la Serie con un importe nominal total de SESENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS MIL EUROS (63.700.000.-€), está constituida por SEISCIENTOS TREINTA Y SIETE (637) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000.-€) de valor nominal cada uno, y con cargo a la cual se dotará el Fondo de Reserva.

“Series”: Significa, conjuntamente, la Serie A, la Serie B y la Serie C.

“Sociedad Gestora”: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. o la entidad que le sustituyera en el futuro, que interviene como entidad coordinadora de las Agencias de Calificación, de las relaciones con las autoridades de supervisión y operadores de los mercados; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

“**TACP**”: Significa la Tasa Anual Constante de Prepago.

“**TIR**”: Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de cada Serie de Bonos.

“**Tipo de Interés Nominal**”: Significa el tipo de interés nominal anual variable trimestralmente al que los Bonos devengarán intereses de conformidad con el apartado 4.8.2 de la Nota de valores y concordantes.

“**Tipo de Interés de Referencia**”: Significa el tipo de referencia empleado para calcular el Tipo de Interés Nominal y que será el EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone en el apartado 4.8.3 de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

“**U.A.M.**”: 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 Admisión Minorista.