

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., E.F.C.
LANZA INVITACIONES A LA PRESENTACIÓN DE OFERTAS DE VENTA

ESTE DOCUMENTO NO DEBE DISTRIBUIRSE EN LOS ESTADOS UNIDOS, SUS TERRITORIOS Y POSESIONES (INCLUYENDO PUERTO RICO, LAS ISLAS VÍRGENES DE ESTADOS UNIDOS, GUAM, SAMOA AMERICANA, ISLA DE WAKE Y LAS ISLAS MARIANA DEL NORTE), EN CUALQUIER ESTADO DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA O EL DISTRITO DE COLUMBIA O EN CUALESQUIERA OTRAS JURISDICCIONES EN LAS QUE LA DISTRIBUCIÓN DE ESTE DOCUMENTO ESTÁ RESTRINGIDO POR LEY (VER “RESTRICCIONES DE OFERTA Y DISTRIBUCIÓN”)

29 de mayo de 2013.

Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., E.F.C. (el **Oferente**) anuncia hoy invitaciones separadas a los tenedores de las series de bonos identificados en la tabla más adelante (individualmente una **Serie** y conjuntamente los **Bonos**) a presentar ofertas de venta de dichos Bonos para su adquisición en efectivo por el Oferente (individualmente la **Invitación** y conjuntamente las **Invitaciones**). Dichos Bonos son valores de renta fija (bonos de titulización) cotizados en AIAF Mercado de Renta Fija correspondientes a 11 series distintas emitidas por determinados fondos de titulización gestionados por Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. (la **Sociedad Gestora**).

Las Invitaciones se presentarán en los términos definidos y sujetas a las condiciones incluidas en el memorando de invitación de ofertas de ventas de fecha 29 de mayo de 2013 (*Tender Offer Memorandum*) (el **Memorando de Invitación de Ofertas de Venta**) preparado por el Oferente en relación con las Invitaciones, las cuales están sujetas a las restricciones de oferta y distribución que se incluyen a continuación y de forma más detallada en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta. Se aconseja a los tenedores de Bonos leer atentamente el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta para mayor detalle sobre las Invitaciones y una mayor información sobre los procedimientos para participar en las Invitaciones.

Copias del Memorando de Invitación de Ofertas de Venta están (sujetas a las restricciones de distribución) disponibles por el Agente de la Oferta (*Tender Agent*) tal y como se dispone a continuación. Los términos en mayúscula utilizados y que no se encuentran definidos de otra forma en este anuncio tendrán el significado que se les haya atribuido en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta.

TABLA DE BONOS

Emisor	Descripción de los Bonos	ISIN	Precio de Compra*	Total de Fondos de Compra Disponibles
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie A por importe de 679.000.000€	ES0338146006	89,00 %	
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 10	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie B por importe de 21.000.000€	ES0338146014	62,00 %	
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie B por importe de 6.000.000€	ES0338340013	67,00 %	
Fondo de Titulización de Activos UCI 11	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie C por importe de 22.900.000€	ES0338340021	55,00 %	300.000.000€ sujetos a disminución como se explica a continuación
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie A por importe de 867.200.000€	ES0338147004	86,00 %	
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie B por importe de 9.000.000€	ES0338147012	64,00 %	
Fondo de Titulización Hipotecaria UCI 12	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie C por importe de 23.800.000€	ES0338147020	50,00 %	
Fondo de Titulización de Activos UCI 14	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie A por importe de 1.377.500.000€	ES0338341003	84,50 %	

Fondo de Titulización de Activos UCI 15	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie A por importe de 1.340.000.000€	ES0380957003	83,00 %
Fondo de Titulización de Activos UCI 16	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie A2 por importe de 1.247.600.000€	ES0338186010	77,00 %
Fondo de Titulización de Activos UCI 17	Bonos de Titulización de Activos de Tipo Variable de la Serie A2 por importe de 974.200.000€	ES0337985016	76,00 %

* Porcentaje del importe nominal amortizado de los Bonos de la Serie correspondiente aceptada para la compra conforme a la Invitación correspondiente. El "importe nominal amortizado" es el resultado de multiplicar el importe nominal original de la Serie correspondiente de Bonos por cualquiera de los Pool-Factor, de conformidad con lo dispuesto en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta.

Rationale para las Invitaciones

El Oferente lleva a cabo las Invitaciones en el contexto de la gestión activa de sus obligaciones pendientes. Las Invitaciones tienen por objeto apoyar la estrategia del Oferente de optimizar su estructura financiera. El Oferente señala asimismo que por medio de las Invitaciones ha querido proporcionar liquidez a los inversores que deseen monetizar su inversión con una prima sobre los precios de mercado.

Detalles de las Invitaciones

Precios de Compra

El Oferente pagará, en la Fecha de Liquidación, por los Bonos válidamente ofertados y aceptados para su compra por medio de la correspondiente Invitación, un precio de compra en efectivo (expresado como un porcentaje) igual el Precio de Compra de la Serie correspondiente, tal y como se determina en la tabla superior.

Asimismo, el Oferente pagará un Interés Devengado en relación con los Bonos aceptados para su compra de conformidad con las Invitaciones.

Total de Fondos de Compra Disponibles

Si el Oferente decide aceptar cualquier Bono para su compra, el Oferente propone aceptar para su compra bajo la(s) correspondiente(s) Invitación(es), un importe agregado nominal amortizado de Bonos de forma que el importe total a pagar por el Oferente por todos los Bonos aceptados para su compra bajo la(s) Invitación(es) correspondiente(s) (excluyendo todos los Importes de Intereses Devengados pagaderos respecto de dichos Bonos) no sea superior a 300.000.000€, con posibilidad de ser reducida esa cantidad por parte del Oferente en la forma descrita a continuación (dicha cantidad, tal y como la misma sea disminuida, se denominará el **Total de Fondos de Compra Disponibles**). El Oferente puede a su sola discreción disminuir el Total de Fondos de Compra Disponibles en cualquier momento anterior al anuncio de los resultados de las de las Invitaciones.

El Oferente determinará, a su sola discreción, la distribución del Total de Fondos de Compra Disponibles entre cada Serie con el objetivo de determinar el importe nominal amortizado de Bonos de cada Serie (en su caso) que ha de ser aceptado para su compra bajo la Invitación correspondiente (cada importe nominal amortizado, el **Importe por Serie Aceptado**), y se reserva el derecho a aceptar significativamente más o significativamente menos (o nada) de una Serie en comparación con las otras Series.

Proporción

Si el Oferente acepta cualesquiera Bonos de una Serie para su compra de acuerdo con la Invitación correspondiente y el importe nominal amortizado total de Bonos de dicha Serie ofrecida bajo la Invitación correspondiente es mayor que el correspondiente Importe por Serie Aceptado, el Oferente intentará aceptar la compra de este tipo de Bonos a pro rata, de tal manera que la suma del importe nominal amortizado de dichos Bonos aceptados para su compra no sea superior a dicho Importe por Serie Aceptado, tal como se describe con más detalle en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta.

Instrucciones de Ofertas de Venta

Para participar en una Invitación, los tenedores de Bonos deberán ofrecer válidamente sus Bonos para su compra, mediante la entrega, o acuerdo de entrega en su nombre, de una Instrucción de Oferta de Venta válida, que sea recibida por el Agente de la Oferta hasta las 17:00 (hora de Madrid) del 6 de junio de 2013 (la **Fecha de Vencimiento**).

Las Instrucciones de Ofertas de Venta deberán ser presentadas por los Titulares de las Cuentas y deberán ser enviadas bien (a) online a través de www.lucid-is.com/uci o (b) por fax, en la forma establecida en la Instrucción de

Oferta de Venta de conformidad con lo dispuesto en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta, al Agente de la Oferta en el número +44 (0) 20 7067 9098. Una Oferta de Venta separada debe ser debidamente completada en nombre de cada beneficiario de los Bonos y en relación con cada Serie.

Los Participantes Directos de Euroclear o Clearstream, Luxembourg que deseen participar en la(s) Invitación(es) correspondiente(s) deben seguir los procedimientos y prácticas estándares de Euroclear o Clearstream, Luxembourg.

Las Instrucciones de Ofertas de Venta serán irrevocables excepto en las circunstancias limitadas descritas en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta.

Las Instrucciones de Ofertas de Venta deberán ser presentadas en relación con un importe nominal mínimo amortizado de Bonos de la Serie correspondiente, no inferior al valor mínimo amortizado para tal Serie (como se especifica en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta), y podrán presentarse múltiplos enteros de dicho valor, a partir del mínimo valor amortizado mínimo. Las Instrucciones de Ofertas de Venta que se refieren (incluyendo después de cualquier proporción a pro rata) a un importe nominal amortizado de Bonos de una Serie determinada por menos del valor mínimo amortizado necesario para dicha Serie serán rechazadas.

Bloqueo de los Bonos

Mediante la presentación de una Instrucción de Oferta de Venta, cada Titular de la Cuenta se compromete a bloquear los Bonos correspondientes que sean objeto de dicha Instrucción de Oferta de Venta en la cuenta de valores abierta, directa o indirectamente, por el titular de dichos Bonos con el Titular de la Cuenta desde que el Titular de Cuenta envíe la Instrucción de Oferta de Venta en nombre del titular del Bono hasta la primera de las siguientes (i) el momento de la liquidación en la Fecha de Liquidación, (ii) cualquier fecha en que el Oferente anuncie la finalización de la Invitación correspondiente (incluso cuando dichos Bonos no son aceptados para su compra en virtud de la Invitación correspondiente) y (iii) en las circunstancias limitadas en las que está permitida la revocación, fecha en que una Orden de Revocación se presenta de conformidad con la Invitación correspondiente. Al proporcionar un impreso debidamente cumplimentado de Instrucción de Oferta de Venta al Titular de la Cuenta a través de la cual se gestionan sus Bonos, un tenedor de Bonos autoriza dicho bloqueo de sus Bonos por el Titular de la Cuenta correspondiente.

Calendario Indicativo para las Invitaciones

<i>Hechos</i>	<i>Horas y Fechas</i> (todas las horas son hora de Madrid)
<i>Comienzo de la Invitación</i>	Miércoles 29 de mayo de 2013
<i>Fecha de Vencimiento</i>	5.00 p.m. del jueves 6 de junio de 2013
<i>Anuncio de la Aceptación y Resultados de la Invitación</i>	Tan pronto como sea razonablemente posible el Viernes 7 de junio de 2013
<i>Fecha de Liquidación Prevista</i>	Lunes 10 de junio 2013

El Oferente podrá, a su entera discreción, ampliar, reabrir, modificar, renunciar a cualquier condición o cancelar cualquier Invitación en cualquier momento (sujeto a la ley aplicable y según lo dispuesto en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta) y las fechas y horas anteriores están sujetas al derecho del Oferente a extender, reabrir, modificar y / o cancelar cualquier Invitación.

Se aconseja que cualquier titular de Bonos que no aparezca como titular en los registros de Iberclear consulte con el banco, corredor de valores u otro intermediario a través del cual gestione Bonos cuándo tendría que recibir dicho intermediario instrucciones de un tenedor de Bonos para que ese tenedor de Bonos pueda participar en, o (en las circunstancias limitadas en que la revocación se permite) revocar su instrucción para participar en las Invitaciones en los plazos establecidos anteriormente. Los plazos establecidos por cualquier intermediario para la presentación y retirada de las Instrucciones de Ofertas de Venta serán anteriores a los plazos establecidos anteriormente y en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta.

Se aconseja a los tenedores de Bonos leer atentamente el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta para mayor detalle sobre las Invitaciones y una mayor información sobre los procedimientos para participar en las Invitaciones.

Banco Santander, S.A. and BNP Paribas actúan como *Dealer Managers* y Lucid Issuer Services Limited actúa como Agente de la Oferta.

Cualquier pregunta y solicitud de información en relación con las Invitaciones pueden dirigirse a los *Dealer Managers*:

LOS DEALER MANAGERS

Banco Santander, S.A.
Ciudad Grupo Santander
Av Cantabria s/n
Edificio Encinar – Planta 0
28660 – Boadilla
Madrid
España

Teléfono: +34 91 257 2029
A la atención de: Syndicate Desk
Email: syndicate@santandergbm.com

BNP Paribas
10 Harewood Avenue
Londres NW1 6AA
Reino Unido

Teléfono: +44 20 7595 8668
A la atención de: Liability Management Group
Email: liability.management@bnpparibas.com

Cualquier pregunta y solicitud de información en relación con el envío de las Instrucciones de Oferta de Venta pueden dirigirse al Agente de la Oferta:

AGENTE DE LA OFERTA (*Tender Agent*)

Lucid Issuer Services Limited
Leroy House
436 Essex Road
Londres N1 3QP
Reino Unido

Teléfono: + 44 20 7704 0880
Fax: +44 20 7067 9098
A la atención de: David Shilson / Victor Parzyjagla
Email: uci@lucid-is.com

DISCLAIMER

Este anuncio debe ser leído junto con el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta. Este anuncio y el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta contienen información de importancia que debe ser leída cuidadosamente antes de tomar cualquier decisión con respecto a las Invitaciones. Si cualquier tenedor de Bonos tuviere alguna duda respecto a la acción que debiera tomar, se recomienda recibir asesoramiento financiero y/o jurídico, incluso con respecto a cualesquiera consecuencias fiscales, de su agente de bolsa, director de banco, abogado, contable o cualquier otro asesor financiero o legal independiente. Cualquier persona física o sociedad cuyos Bonos sean gestionados en su nombre por un agente de bolsa, colocador, banco, agente custodio, sociedad fiduciaria u otro intermediario, deberá contactar con dicha entidad si desea ofrecer en venta dichos Bonos para su compra bajo las Invitaciones. Los *Dealer Managers* actúan en exclusividad para el Oferente y para nadie más en relación con los acuerdos descritos en el presente anuncio y en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta, y no serán responsables ante nadie que no sea el Oferente por las prestaciones de las protecciones ofrecidas a los clientes de los *Dealer Managers* ni por asesorar a cualquier otra persona en relación con las Invitaciones. Ni el Oferente, ni los *Dealer Managers*, ni el Agente de la Oferta, ni la Sociedad Gestora, ni ninguno de sus respectivos directores, empleados o filiales realizan por la presente recomendación alguna en cuanto a si los tenedores de Bonos debieran ofrecer para la venta Bonos para su compra bajo las Invitaciones. **La Sociedad Gestora no participa en las Invitaciones y no ha revisado ni revisará documento alguno en relación a las mismas.**

RESTRICCIONES DE OFERTA Y DISTRIBUCIÓN

La distribución de este anuncio y del Memorando de Invitación de Ofertas de Venta puede estar restringida por ley. Las personas en cuya posesión se encuentre este anuncio y/o el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta serán requeridas por el Oferente, los *Dealer Managers* y el Agente de la Oferta para que les informe sobre cada una de estas restricciones, así como de su cumplimiento. Nada en este anuncio o en el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta o su posterior transmisión electrónica, constituye una oferta de compra o solicitud de oferta de venta de Bonos (y las ofertas de Bonos para su compra bajo las Invitaciones por parte de cualquiera de los tenedores de Bonos no serán aceptadas) en cualquier circunstancia en que dicha oferta o solicitud sea ilegal. En caso de que, bajo cualquier jurisdicción o norma, los valores, la legislación “blue sky” o las Invitaciones requieran ser negociadas por un agente de bolsa o corredor autorizado y cualquiera de los *Dealer Managers* o sus respectivas filiales sea un agente de bolsa o corredor autorizado en dicha jurisdicción, las Invitaciones se considerarán efectuadas por dicho Corredor o filial, en su caso, en nombre del Oferente en dicha jurisdicción.

Estados Unidos. Las Invitaciones no se realizan ni realizarán, ya sea directa o indirectamente, mediante correo de, o por cualquier medio o instrumento de comercio interestatal o de comercio exterior de, o cualquier instalación de una bolsa de valores nacional de, los Estados Unidos. Esto incluye, con carácter meramente enunciativo pero no limitativo, fax, correo electrónico, telex, teléfono, internet y otros medios de comunicación electrónica. De conformidad con lo anterior, las copias de este anuncio, del Memorando de Invitación de Ofertas de Venta y de cualquier otro documento o materiales relacionados con las Invitaciones no serán y no deben ser, directa o indirectamente, enviadas o de otra forma distribuidas, facilitadas o reenviadas (incluyendo, con carácter meramente enunciativo pero no limitativo, a custodios, sociedades interpuestas o depositarias) en o dentro de los Estados Unidos y los Bonos no podían ser ofrecidos para su venta en las Invitaciones por ningún uso, medio, instrumento o instalación en los Estados Unidos. Cualquier intento de ofrecer los Bonos en respuesta a las Invitaciones que viole directa o indirectamente estas restricciones es inválida y cualquier oferta de venta hecha por una persona que se encuentre en los Estados Unidos o cualquier agente, persona interpuesta o intermediario que actúe por cuenta ajena (*on a non-discretionary basis*) para un tercero que le remita instrucciones desde los Estados Unidos, es inválida y no será aceptada.

Cada tenedor de Bonos que participe en una Invitación declarará que no se encuentra en los Estados Unidos y que no está participando en dicha Invitación desde los Estados Unidos o que está actuando por cuenta de un tercero que se encuentra fuera de los Estados Unidos que no le está ordenando que participe en dicha Invitación desde los Estados Unidos. A estos efectos y a los del párrafo anterior, **Estados Unidos** significa los Estados Unidos de América, sus territorios y posesiones (incluyendo Puerto Rico, las Islas Vírgenes de Estados Unidos, Guam, Samoa Americana, Isla de Wake y las Islas Mariana del Norte), cualquier estado de los Estados Unidos de América y el Distrito de Columbia.

Italia. Ni el presente anuncio, ni las Invitaciones, ni el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta, ni ningún otro documento o material relacionado con las Invitaciones han sido sometidos a la autorización de la *Commissione Nazionale per le Società e la Borsa* (CONSOB) según lo establecido en la legislación y regulación italiana. Las Invitaciones son ofrecidas en Italia como ofertas exentas de conformidad con el artículo 101-bis, párrafo 3-bis del Decreto-Legislativo No. 58 de 24 de Febrero de 1998, en su forma enmendada (la **Ley de Servicios Financieros**) y artículo 35-bis, párrafo 4 del Reglamento de CONSOB No. 11971 de 14 de mayo de 1999, en su forma enmendada. Por consiguiente, los tenedores de Bonos o los beneficiarios de los Bonos que se encuentren en Italia, podrán ofrecer Bonos para su venta en respuesta a las Invitaciones a través de personas autorizadas (como sociedades de inversión, bancos o intermediarios financieros autorizados para llevar a cabo dichas actividades en Italia de acuerdo con la Ley de Servicios Financieros, el Reglamento de CONSOB No. 16190 de 29 de octubre de 2007, con sus enmiendas, y el Decreto Legislativo No. 385 de 1 de septiembre de 1993, en su forma enmendada) y de acuerdo con las leyes y reglamentos o requisitos establecidos por CONSOB o cualquier otra autoridad italiana.

Reino Unido. La comunicación de este anuncio, del Memorando de Invitación de Ofertas de Venta y de cualesquiera otros documentos o materiales relacionados con las Invitaciones no se han hecho por, ni dichos materiales y/o documentos han sido aprobados por, una persona autorizada a los efectos del artículo 21 de la Ley 2000 sobre Servicios y Mercados Financieros (*Financial Services and Markets Act 2000*). En virtud de lo anterior, dichos documentos y/o materiales no han sido distribuidos y no debían ser facilitados al público en general en el Reino Unido. La comunicación de dichos documentos y/o materiales con fines promocionales financieros serán sólo para la circulación a personas dentro del Reino Unido incluidos en la definición de inversores profesionales

(tal y como los mismos se definen en el Artículo 19(5) de la Ley 2000 sobre Servicios y Mercados Financieros (Promoción Financiera) Orden 2005 (la **Orden**), o a cualesquiera otras personas a las que de conformidad con esta Orden sea legalmente posible dirigirles los mismos.

Francia. Las Invitaciones no han sido dirigidas, directa o indirectamente, al público de la República de Francia (**Francia**). Ni el presente anuncio, ni el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta, ni ningún otro documento o material relacionado con las Invitaciones han sido o será distribuido al público en Francia y únicamente: (i) los proveedores de servicios de inversión relacionados con la administración de carteras por cuenta ajena (*personnes fournissant le service d'investissement de gestion de portefeuille pour compte de tiers*) y/o (ii) los inversores cualificados (*investisseurs qualifiés*) que no sean personas físicas, en cada caso actuando por cuenta propia y tal y como dichos términos se encuentran definidos de conformidad con los artículos L.411-1, L.411-2 y desde D.411-1 hasta D.411-4 del Código Monetario y Financiero Francés (*Code Monétaire et Financier*) reúnen los requisitos necesarios para participar en las Invitaciones. Ni el presente anuncio ni el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta han sido presentados a aprobación ni han sido aprobados por la *Autorité des Marchés Financiers*.

España. Ni el presente anuncio, ni las Invitaciones, ni el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta constituyen una oferta pública de valores ni la solicitud de una oferta pública de valores en España bajo la Ley 24/1988, de 28 de julio del Mercado de Valores, el Real Decreto 1310/2005 de 4 de noviembre y el Real Decreto 1066/2007 de 27 de julio. Por tanto, el Memorando de Invitación de Ofertas de Venta no ha sido presentado a aprobación ni ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV).