

# FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 13

## BONOS DE TITULIZACIÓN 2.835.000.000 €

|         |                | Margen                        | DBRS            | Moody's  | Scope   |
|---------|----------------|-------------------------------|-----------------|----------|---------|
| Serie A | 2.254.500.000€ | EURIBOR 3M + Margen del 0,30% | A(sf)           | A1(sf)   | AAA(sf) |
| Serie B | 445.500.000€   | EURIBOR 3M + Margen del 0,50% | CCC (high) (sf) | B2(sf)   | BB+(sf) |
| Serie C | 135.000.000€   | EURIBOR 3M + Margen del 0,65% | C(Sf)           | Caa3(sf) | CCC(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.**

Folleto inscrito en los Registros de la C.N.M.V. el 18 de enero de 2018

## ÍNDICE

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>FACTORES DE RIESGO .....</b>                                                                                                 | <b>8</b>  |
| <b>DOCUMENTO DE REGISTRO .....</b>                                                                                              | <b>23</b> |
| 1. PERSONAS RESPONSABLES.....                                                                                                   | 23        |
| 1.1 Personas responsables de la información que figura en el Documento de Registro.....                                         | 23        |
| 1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro. ....                                                             | 23        |
| 2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO. ....                                                                                         | 23        |
| 2.1 Nombre y dirección de los auditores de cuentas del Fondo (así como su afiliación a un colegio profesional pertinente). .... | 23        |
| 2.2 Ejercicios contables, criterio contable y depósito de las cuentas anuales. ....                                             | 23        |
| 3. FACTORES DE RIESGO. ....                                                                                                     | 24        |
| 4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....                                                                                             | 24        |
| 4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización..                                                 | 24        |
| 4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.....                                                                                   | 24        |
| 4.3 Registro del Emisor. ....                                                                                                   | 24        |
| 4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.                                              | 24        |
| 4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.                                         | 29        |
| 4.6 Descripción del importe del capital autorizado y emitido por el Fondo. ....                                                 | 32        |
| 5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA. ....                                                                                              | 32        |
| 5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.....                                                            | 32        |
| 5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.                                            | 33        |
| 6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....                                             | 35        |
| 6.1 Órganos sociales de la Sociedad Gestora .....                                                                               | 35        |
| 6.2 Auditoría de Cuentas. ....                                                                                                  | 36        |
| 6.3 Actividades Principales. ....                                                                                               | 36        |
| 6.4 Capital Social y Recursos Propios. ....                                                                                     | 40        |

|         |                                                                                                                                                                            |           |
|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.5     | Existencia o no de participaciones en otras sociedades. ....                                                                                                               | 40        |
| 6.6     | Órganos sociales.....                                                                                                                                                      | 40        |
| 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. 41 |           |
| 6.8     | Prestamistas de la Sociedad Gestora en más del diez por ciento (10%). ....                                                                                                 | 42        |
| 6.9     | Litigios y contenciosos significativos. ....                                                                                                                               | 42        |
| 6.10    | Información económica de la Sociedad Gestora.....                                                                                                                          | 43        |
| 7.      | PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA. ....                                                                                                                       | 45        |
| 8.      | INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS .....                                     | 46        |
| 8.1     | Declaración sobre inicio de operaciones y estados financieros del Emisor anteriores a la fecha del Documento de Registro.....                                              | 46        |
| 8.2     | Información financiera histórica. ....                                                                                                                                     | 46        |
| 8.2.bis | Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 100.000€. 46          |           |
| 8.3     | Procedimientos judiciales y de arbitraje. ....                                                                                                                             | 46        |
| 8.4     | Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor. ....                                                                                                       | 46        |
| 9.      | INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....                                                                                         | 46        |
| 9.1     | Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto. ....                                                                                                  | 46        |
| 9.2     | Información procedente de un tercero. ....                                                                                                                                 | 46        |
| 10.     | DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....                                                                                                                                              | 46        |
|         | <b>NOTA DE VALORES .....</b>                                                                                                                                               | <b>48</b> |
| 1.      | PERSONAS RESPONSABLES.....                                                                                                                                                 | 48        |
| 1.1     | Personas responsables de la información que figura en la Nota de Valores y en el Módulo Adicional.....                                                                     | 48        |
| 1.2     | Declaración de los responsables de la Nota de Valores y del Módulo Adicional.....                                                                                          | 48        |
| 2.      | FACTORES DE RIESGO. ....                                                                                                                                                   | 48        |
| 3.      | INFORMACIÓN ESENCIAL.....                                                                                                                                                  | 48        |

|      |                                                                                                                      |    |
|------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.1  | Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión. ....                                        | 48 |
| 4.   | INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN. ....                              | 49 |
| 4.1  | Importe total de los valores. ....                                                                                   | 49 |
| 4.2  | Descripción del tipo y la clase de los valores. ....                                                                 | 50 |
| 4.3  | Legislación de los valores. ....                                                                                     | 50 |
| 4.4  | Indicación de si los valores son nominativos o al portador y si están en forma de título o anotación en cuenta. .... | 50 |
| 4.5  | Divisa de la emisión. ....                                                                                           | 51 |
| 4.6  | Clasificación de los valores según la subordinación. ....                                                            | 51 |
| 4.7  | Descripción de los derechos vinculados a los valores y procedimiento para el ejercicio de los mismos. ....           | 52 |
| 4.8  | Tipo de Interés Nominal y disposiciones relativas al pago de los intereses. .                                        | 53 |
| 4.9  | Precio de amortización y disposiciones relativas al vencimiento de los valores.                                      | 57 |
| 4.10 | Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo. ....                                                | 61 |
| 4.11 | Representación de los tenedores de los valores. ....                                                                 | 67 |
| 4.12 | Resoluciones, autorizaciones y aprobaciones en virtud de las cuales se emiten los valores. ....                      | 68 |
| 4.13 | Fecha de emisión. ....                                                                                               | 68 |
| 4.14 | Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores. ....                                                       | 69 |
| 5.   | ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN. ....                                                                | 69 |
| 5.1  | Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores. ....                                                     | 69 |
| 5.2  | Agente de Pagos y Entidades Depositarias. ....                                                                       | 70 |
| 6.   | GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN. ....                                                              | 73 |
| 7.   | INFORMACIÓN ADICIONAL. ....                                                                                          | 73 |
| 7.1  | Personas y entidades asesoras en la emisión. ....                                                                    | 73 |
| 7.2  | Información de la Nota de Valores revisada por los auditores. ....                                                   | 73 |
| 7.3  | Declaración o informe atribuido a una persona en calidad de experto. ....                                            | 74 |
| 7.4  | Informaciones aportadas por terceros. ....                                                                           | 74 |
| 7.5  | Ratings. ....                                                                                                        | 74 |

|                                                                                                                                                                                        |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES .....</b>                                                                                                                                     | <b>76</b>  |
| 1. VALORES. ....                                                                                                                                                                       | 76         |
| 1.1 Importe de la emisión. ....                                                                                                                                                        | 76         |
| 1.2 Confirmación de que la información relativa a una empresa o deudor que no participe en la emisión se ha reproducido. ....                                                          | 76         |
| 2. ACTIVOS SUBYACENTES. ....                                                                                                                                                           | 76         |
| 2.1 Confirmación sobre la capacidad de los Activos de producir los fondos pagaderos a los valores. ....                                                                                | 76         |
| 2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos. ....                                                                                                                                | 76         |
| 2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión. ....                                                                                                                     | 137        |
| 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. .... | 137        |
| 3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA .....                                                                                                                                                        | 137        |
| 3.1 Descripción de la estructura de la operación. ....                                                                                                                                 | 137        |
| 3.2 Descripción de las entidades que participan en la emisión y descripción de las funciones que debe ejercer. ....                                                                    | 140        |
| 3.3 Descripción del método y de la fecha de venta, transferencia, novación o asignación de los Activos. ....                                                                           | 140        |
| 3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo: ....                                                                                                                                  | 145        |
| 3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente. ...                                                                                                         | 164        |
| 3.6 Rendimiento y/o reembolso de los valores relacionados con otros que no son activos del emisor. ....                                                                                | 167        |
| 3.7 Proveedor de Servicios de Administración y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a Proveedor de Servicios de Administración. ....                                             | 167        |
| 3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas. ....                                                     | 181        |
| 4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN. ....                                                                                                                                                      | 182        |
| <b>DEFINICIONES .....</b>                                                                                                                                                              | <b>186</b> |

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

1.- Un documento describiendo los principales factores de riesgo del Fondo, de los Activos que respaldan la emisión y de los valores emitidos por el Fondo ("**Factores de Riesgo**").

2.- El Documento de Registro elaborado con arreglo al Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004.

5.- Un documento conteniendo todos los términos definidos en el Folleto ("**Definiciones**").

## Etiqueta PCS

Se ha solicitado a Prime Collateralised Securities (PCS) UK Limited el otorgamiento de la etiqueta Prime Collateralised Securities (la “**Etiqueta PCS**”) en relación con la emisión de los Bonos y el Cedente espera que la emisión de los Bonos reciba la citada calificación. Sin embargo, no se puede asegurar que la emisión de los Bonos reciba la Etiqueta PCS (ni antes de la emisión o en un momento posterior) y, en caso de que la emisión de los Bonos reciba la Etiqueta PCS, no se puede asegurar que esta no se le retire en algún momento posterior a dicha emisión.

El proyecto Prime Collateralised Securities (PCS) lanzado en junio de 2012, en el que el mayor accionista es Banco Santander, tiene como objetivo revitalizar el mercado de la titulización en Europa desde Londres, desarrollando una “etiqueta para operaciones de titulización de alta calidad” que debe conseguirse viendo operación por operación y después de un proceso de verificación. La primera titulización con PCS fue en Noruega con préstamos para financiar la adquisición de vehículos otorgados por Santander Consumer (Bilkreditt 3).

La Etiqueta PCS no supone una recomendación para comprar, vender o mantener valores. Asimismo, tampoco supone asesoramiento en el más amplio sentido o tal y como este se define en la Directiva de Mercados de Instrumentos Financieros (2014/65/UE) y no es una calificación crediticia en el más amplio sentido o tal y como este se define en el Reglamento sobre las Agencias de Calificación Crediticia (1060/2009/EC).

El otorgamiento de la Etiqueta PCS a valores no supone una opinión sobre la solvencia de dichos valores o su idoneidad para cualquier inversor actual o potencial o ni sobre si existirá un mercado líquido e inmediato para estos valores. Los Tenedores de los Bonos deberán llevar a cabo su propia revisión y análisis en relación con la naturaleza de la Etiqueta PCS así como también leer la información detallada en la página web <http://pcsmarket.org>.

## **FACTORES DE RIESGO**

### **I. Factores de riesgo específicos de los valores:**

#### **(i) Precio y Liquidez limitada:**

La emisión de los Bonos será suscrita íntegramente por el Cedente, con el objeto de disponer de activos líquidos que puedan ser enajenados en el mercado o ser utilizados como garantía en operaciones con el Eurosistema y, en consecuencia, las condiciones de la Emisión de Bonos no constituyen una estimación de los precios a los que estos valores podrían venderse en el mercado secundario, ni de las valoraciones que, eventualmente, pueda realizar el Eurosistema a efectos de su utilización como instrumentos de garantía en sus operaciones de préstamo al sistema bancario.

En caso de que llegasen a enajenarse cualquiera de los Bonos, 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) Duración y rentabilidad:**

El cálculo de la tasa interna de rentabilidad (TIR), la vida media, y el rendimiento y duración de los Bonos, que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores, está sujeto, entre otras, a hipótesis de tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Activos que pueden no cumplirse, así como los tipos de interés futuros del mercado, dado el carácter variable de los tipos de interés nominales.

El cumplimiento de la tasa de amortización anticipada de los Activos puede estar influenciada por diversos factores geográficos, económicos y sociales tales como la estacionalidad, la evolución de los tipos de interés del mercado, la situación económica de los Deudores, la distribución sectorial de la Cartera Preliminar y, en general, el nivel de actividad económica.

#### **(iii) Intereses de demora:**

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

#### **(iv) 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 (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 por el Fondo ha sido objeto de evaluación por las entidades de calificación DBRS Ratings Limited, Moody's Investors Service España, S.A y Scope Ratings A.G.

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.

**(v) Cantidad Devengada para Amortización:**

Debido al tipo de Activos cedidos al Fondo, si las variaciones al alza de las Líneas de Crédito fueran superiores a las variaciones a la baja y a la amortización de los préstamos en una Fecha de Pago, la Cantidad Devengada para Amortización sería 0 en dicha Fecha de Pago.

**(vi) Subordinación de las Series**

La subordinación de los Bonos de las Series A, B, y C será secuencial. Por lo tanto, los Bonos de la Serie B se encuentran subordinados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos de la Serie A. La amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría empezar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B.

Las reglas de subordinación entre las distintas Series de Bonos se establecen en el Orden de Prelación de Pagos y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo previsto en el apartado 3.4.6 del Módulo Adicional.

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

**(i) Riesgo de impago de los Activos:**

La Sociedad Gestora, a partir de la información facilitada por el Cedente, 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 lo anterior, existe un riesgo de impago de los Activos agrupados en el Fondo que será asumido por los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo.

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.

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

Corresponderán al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios y de las disposiciones de Líneas de Crédito, todas las cantidades que le hubiera correspondido percibir al Cedente por los Préstamos, las disposiciones de Líneas de Crédito, los derechos de crédito de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y sus derechos accesorios, de conformidad con lo previsto en el apartado 3.3.2 del Módulo Adicional.

Los Bonos emitidos por el Fondo se verán afectados por el impago de los deudores, pudiendo entrar en funcionamiento los mecanismos de protección descritos en el apartado 3.4.6.(c) del Módulo Adicional.

La gestión recuperatoria del Cedente está concebida como parte esencial del negocio y consiste en maximizar el cobro de las deudas en el menor tiempo posible. La estrategia se define en el contexto de la relación del Cedente con el deudor, priorizando la gestión del deudor de forma integral frente a la gestión de productos de forma independiente. En este sentido, en el supuesto de que un deudor sea acreditado en más de un préstamo o producto de financiación (haya sido o no titulado) y realice pagos parciales al Cedente, la asignación de los cobros a una deuda u otra la puede realizar el propio deudor. En el supuesto de que el deudor no señale a qué deuda imputar sus pagos, el Cedente tiene marcado un sistema de prelación en función de la antigüedad de la deuda y el tipo de garantía de modo que se cobrará primero la deuda más antigua y con menor garantía. Y si fuesen de igual naturaleza y gravamen, el pago se imputará a todas a prorrata.

**(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 y Líneas de Crédito de los que se derivan los Activos, la parte del capital pendiente de amortizar.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los tenedores de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos, de acuerdo con lo previsto en las reglas de distribución de los Fondos Disponibles para Amortización que se recogen en el apartado 4.8.4 de la Nota de Valores.

Para aquellas Líneas de Crédito en las que el importe excedido supere el cinco por ciento (5,00 %) ("**Excedidos**") del importe límite disponible y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander estará obligado a recomprar dichas Líneas de Crédito.

En la Cartera Preliminar hay un 15,86% de Líneas de Crédito equivalentes a un Saldo Vivo de 595.212.869,60 €.

**(iii) 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 ("**Ley 1/2013**"), 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**") y el Real

Decreto-ley 5/2017, de 7 de marzo, 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 siete 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 señalar que Banco Santander se ha adherido a las modificaciones del Código de Buenas Prácticas aprobado por la mencionada Ley 1/2013. El Código de Buenas Prácticas así modificado, contiene una serie de medidas que pueden afectar a la recuperación de los Préstamos Hipotecarios y, por tanto, al Fondo, principalmente de la manera siguiente:

- La reestructuración de la deuda prevista en el Código de Buenas Prácticas podría retrasar el cobro de la deuda en caso de que se conceda un periodo de carencia en la amortización del capital y la ampliación del plazo de amortización. Asimismo, en caso de reducción del tipo de interés durante el plazo de carencia, lo que reduciría los importes exigibles por el Fondo.
- La quita en el capital pendiente de amortización, de conformidad con el Código de Buenas Prácticas, lo que reduciría los importes exigibles por el Fondo.
- La dación en pago de la vivienda habitual como medida sustitutiva de la ejecución hipotecaria, de conformidad con lo previsto en el Código de Buenas Prácticas, lo cual supondrá una cancelación total de la deuda garantizada con hipoteca y de las responsabilidades personales del deudor y de terceros por razón de la misma.

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.

**(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 y Líneas de Crédito 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) Concentración sectorial:**

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.j) del Módulo Adicional, de los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución (esto es, el día 22 de enero de 2018), los deudores cuya actividad CNAE (Clasificación Nacional de Actividades Económicas) representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías:

- “Actividades inmobiliarias”, con un principal pendiente de 376.552.603,96€, que supone un 12,30% del total de la Cartera Preliminar.
- “Comercio al por mayor e intermediarios de comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas”, con un principal pendiente de 326.832.004,07€, que supone un 10,67% del total de la Cartera Preliminar.
- “Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas”, con un principal pendiente de 235.845.464,82€, que supone un 7,70% del total de la Cartera Preliminar.

Dados estos niveles de concentración, una situación de cualquier índole que tenga un efecto negativo sustancial sobre las actividades indicadas en los párrafos anteriores podría afectar a los pagos de los Activos que respaldan la Emisión de los Bonos.

**(vii) Riesgo de insuficiencia de garantía:**

De los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución el 33,48% del principal pendiente de la cartera tiene solamente garantía personal del deudor, mientras que el 42,02% del principal pendiente de la cartera dispone de avales y el 1,25% tienen garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria.

El 23,25% restante de la Cartera Preliminar seleccionada a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución son Préstamos que tienen garantía real hipotecaria.

Según el cuadro L.T.V. ("**Loan to Value**") del apartado 2.2.2.q) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en base al Valor de Tasación inicial de los inmuebles, el 3,24% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tiene un L.T.V. igual o superior al 80%, siendo el L.T.V. medio ponderado de los préstamos un 35,35%.

En base al Valor de Tasación correspondiente a las tasaciones posteriores de los inmuebles objeto de tasación individual o por metodología estadística, el 8,09% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios retasados por el método estadístico tiene un L.T.V. igual o superior al 80%, siendo el L.T.V. medio ponderado de dichos préstamos un 44,89%, y el 14,90% de los Préstamos Hipotecarios retasados por el método individual, tienen un LTV igual o superior al 80%, siendo el L.T.V. medio ponderado de dichos préstamos un 49,50%.

**(viii) Riesgo de antigüedad de los Activos:**

De los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 73,76% del Saldo Vivo de los Activos de la Cartera Preliminar se ha concedido durante los ejercicios 2015, 2016 y hasta junio de 2017. La antigüedad media ponderada de la cartera es de 2,80 años. Teniendo en cuenta que estadísticamente las operaciones de financiación concentran su riesgo de impago en los primeros años, debe tenerse en consideración el nivel de riesgo mencionado.

**(ix) Riesgo de concentración geográfica de los deudores:**

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.k) del Módulo Adicional, las Comunidades Autónomas que representan una mayor concentración del domicilio de los Deudores de la Cartera Preliminar seleccionados para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, las siguientes: Madrid, con un 21,93%, Cataluña, con un 18,03% y Andalucía con un 14,67%, y representando en su conjunto un 54,63%.

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 y las Líneas de Crédito que respaldan la Emisión de los Bonos.

**(x) Situación actual de Cataluña**

En lo que se refiere a la Comunidad Autónoma de Cataluña, las siguientes leyes han sido aprobadas en relación con los pisos vacíos, las opciones de compra de las administraciones en ciertos municipios, las situaciones de sobreendeudamiento y los impuestos que gravan la desocupación permanente de viviendas:

- Decreto-ley catalán 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria (el "**Decreto Ley 1/2015**").

El Decreto Ley 1/2015 creó el Registro de viviendas vacías y de viviendas ocupadas sin título habilitante y estableció la obligación de registrar las unidades residenciales desocupadas u ocupadas sin un título legal dentro de los tres meses posteriores a su fecha de entrada en vigor (el 27 de junio de 2015). Adicionalmente, para evitar ventas masivas al descuento de carteras de préstamos o créditos

hipotecarios propiedad de instituciones financieras, el Decreto Ley 1/2015 establece una opción de compra de propiedades para las administraciones, en áreas consideradas de demanda residencial fuerte y acreditada. También establece que, si el propietario de la propiedad adquirida en un proceso de ejecución hipotecaria no lleva a cabo rehabilitaciones en un plazo de seis meses desde la notificación de la Administración, la Administración puede revocar el usufructo por un período de entre cuatro y diez años cuando las propiedades, que estén ubicadas en municipios considerados áreas con demanda residencial fuerte y acreditada, estén vacías debido a condiciones de habitabilidad deficientes.

- Ley catalana 24/2015, de 29 de julio, sobre medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética (la "**Ley 24/2015**").

La Ley 24/2015 tiene por objeto establecer mecanismos destinados a resolver las situaciones de sobreendeudamiento de personas físicas y de familias, especialmente en lo relativo a las deudas derivadas de la vivienda habitual.

Entre otras medidas, la Ley 24/2015 establece varias medidas para evitar desalojos que podrían llevar a situaciones de desamparo a personas en riesgo de exclusión residencial, por ejemplo, la obligación del adquirente de ofrecer viviendas de alquiler social al deudor correspondiente (i) antes de la transmisión de viviendas derivadas de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos hipotecarios sobre la vivienda habitual; (ii) antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad del prestatario de devolver el préstamo hipotecario; y (iii) antes de la ejecución hipotecaria o el desahucio por impago de las rentas de alquiler. También establece que en el caso de viviendas vacías que sean propiedad de personas jurídicas, y siempre que se cumplan determinadas condiciones, la Administración puede resolver la cesión obligatoria de estas, por un período de tres años, para incorporarlas al Fondo de viviendas en alquiler para políticas sociales. Además, la Ley 24/2015 prevé un derecho de preferencia del deudor de préstamos garantizados por la vivienda habitual en los casos de dación en pago.

Dichas medidas podrían afectar a los Préstamos Hipotecarios con garantías hipotecarias situadas en Cataluña (concentración geográfica del 20,29% del total en términos de principal pendiente) que sean cedidos al Fondo y a las viviendas adjudicadas al Fondo en pago de los mismos, retrasando la toma de posesión o el ejercicio de los derechos derivados del uso y disfrute por el Fondo de dichas viviendas y, por tanto, su comercialización y venta.

No obstante, el Pleno del Tribunal Constitucional, admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad promovido por el Presidente del Gobierno respecto de varios preceptos de la Ley 24/2015, lo que produjo la suspensión cautelar de la vigencia y aplicación de los preceptos impugnados desde la publicación en el Boletín Oficial del Estado, el día 3 de junio de 2016. Asimismo, el Pleno del Tribunal Constitucional, por auto de 20 de septiembre de 2016, acordó mantener la suspensión de los preceptos impugnados.

- Ley catalana 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías (la "**Ley 14/2015**").

De acuerdo con la Ley 14/2015, las personas jurídicas que sean titulares de viviendas vacías sin causa justificada o posean un derecho de usufructo, un derecho de superficie o de cualquier otro derecho real que otorgue la facultad de explotación económica de esas viviendas, serán sujeto pasivo de un impuesto anual por la desocupación de una vivienda de forma permanente durante más de dos años sin una causa justificada (la necesidad de rehabilitación u la ocupación ilegal se consideran causas justificadas de desocupación de una vivienda). Constituye la base imponible de este impuesto sobre las viviendas vacías el número total de metros cuadrados de las viviendas sujetas al impuesto de las que es titular el contribuyente en la fecha de devengo. La cuota íntegra del impuesto sobre las viviendas vacías se obtiene de aplicar a la base imponible los tipos de gravámenes progresivos dentro de una escala de diez a treinta euros por metro cuadrado.

- Ley catalana 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial ("**Ley 4/2016**").

El objetivo de la Ley 4/2016, vigente desde el 31 de diciembre de 2016, es adoptar medidas de protección del derecho a la vivienda y servicios sociales, y regular los procedimientos extrajudiciales de resolución de conflictos derivados de las relaciones de consumo, en relación con las personas físicas residentes en Cataluña que se encuentran en situación de exclusión residencial o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación.

Entre otras medidas, la Ley 4/2016 establece:

- i. La expropiación forzosa del uso temporal de la vivienda, durante un período de cuatro años como mínimo y de diez años como máximo, a bancos o entidades de crédito por parte de la Administración pública catalana, al efecto de dotarse de un parque social de viviendas asequibles en alquiler para atender a las necesidades de vivienda de las personas que se encuentran en situación de exclusión residencial, o que están en riesgo de encontrarse en dicha situación.
- ii. La obligación de ofrecer viviendas de alquiler social al deudor correspondiente (i) antes de la transmisión de viviendas derivadas de acuerdos de compensación o dación en pago de préstamos o créditos hipotecarios sobre la vivienda habitual; (ii) antes de la firma de la compraventa de una vivienda que tenga como causa de la venta la imposibilidad del prestatario de devolver el préstamo o crédito hipotecario; y (iii) antes de la ejecución hipotecaria o el desahucio por impago de las rentas de alquiler.
- iii. Un proceso de mediación entre las familias sobreendeudadas y los bancos / entidades de crédito a través de la creación de comisiones. En la mediación se establece un plan de saneamiento presupuestario para el deudor que puede incluir: (i) la adopción de medidas de reorganización de préstamos, créditos o cualquier otra deuda, incluida la posibilidad de realizar una reestructuración o la incorporación de períodos de espera; (ii) la condonación de las deudas y gastos (parcial o totalmente); y (iii) el acuerdo de quitas.

## **Andalucía**

En la Comunidad Autónoma de Andalucía, para los Préstamos Hipotecarios, debe tenerse en cuenta que 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 (la “**Ley 4/2013**”), declara de interés social, entre otras, la cobertura de necesidad de vivienda de las personas dadas de alta en la Seguridad Social como autónomas, cuando éstas estén incurso en procedimientos de desahucio por ejecución hipotecaria y siempre que se encuentren en especiales circunstancias de emergencia social. A estos efectos, la Ley 4/2013 establece un mecanismo de expropiación forzosa del uso de la vivienda que ha sido objeto de desahucio por ejecución hipotecaria por un plazo máximo de tres años, a contar desde la fecha del lanzamiento acordado por el órgano jurisdiccional competente. De esta forma, la eventual activación de este mecanismo podría retrasar el momento de recepción por el Fondo del importe resultante de la ejecución hipotecaria, o minorar el importe percibido como consecuencia de dicha ejecución.

No obstante, el Pleno del Tribunal Constitucional, admitió a trámite el recurso de inconstitucionalidad contra el artículo 1 y la disposición adicional primera de la Ley 4/2013, lo que produjo la suspensión de la vigencia y aplicación de dichos preceptos; suspensión que sigue vigente en virtud del auto número 32/2015 del Pleno del Tribunal Constitucional de 17 de febrero de 2015.

### **(xi) Los acontecimientos en Cataluña podrían tener un efecto material adverso en la Emisión de Bonos**

En relación con la situación política en Cataluña, aunque las recientes acciones llevadas a cabo por el Gobierno de España han ayudado a disminuir el nivel de incertidumbre en la región originada por un movimiento independentista, a fecha de registro del presente Folleto todavía hay incertidumbre sobre el resultado de la situación política y social en Cataluña, que podría traer consigo una volatilidad en los mercados de valores o afectar de otra manera a la actividad económica en España, y en particular, en Cataluña. Todo ello podría tener un efecto adverso en los Deudores, y por lo tanto, en los Préstamos y Líneas de Crédito suscritas en dicha región.

### **(xii) Riesgo de excedido de las Líneas de Crédito**

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.r) del Módulo Adicional, de la Cartera Preliminar seleccionada a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los activos al Fondo en la Fecha de Constitución, el 6,62% de la totalidad de los saldos dispuestos de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar están excedidas por encima del 100% de su importe límite reflejado en la póliza o escritura, siendo el porcentaje máximo excedido de estas Líneas de Crédito del 104,55% sobre el importe límite reflejado en la póliza o escritura.

### **(xiii) Riesgo de carencia del pago de principal:**

De los Préstamos seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución hay un saldo de principal pendiente de 43.213.943,67€ (equivalentes al 1,75% del principal pendiente de los Préstamos) que tienen carencia en el pago de principal, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 p) del Módulo Adicional.



De los Préstamos seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión de los Activos al Fondo en la Fecha de Constitución hay un saldo de principal pendiente de 28.650.409,81€ (equivalentes al 1,16% del principal pendiente de los Préstamos) de Préstamos con “amortización total de principal a vencimiento”, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 p) del Módulo Adicional.

**(xiv) LTV superior al 80%**

Los Préstamos Hipotecarios seleccionados a 27 de diciembre de 2017 con una razón, expresada en tanto por ciento, entre el importe de principal pendiente de vencer y el Valor de Tasación de los inmuebles hipotecados con tasación original (al efecto de la concesión de los préstamos hipotecarios o, en caso de ampliación del capital formalizado, nueva tasación posterior al efecto de la ampliación) (el “L.T.V.”), superior al 80% representan, en términos de principal pendiente, el 3,24% de la cartera seleccionada de Préstamos Hipotecarios, siendo el L.T.V. medio ponderado por el principal pendiente de cada Préstamo Hipotecario el 35,35%.

Los Préstamos Hipotecarios seleccionados a 27 de diciembre de 2017 cuyos inmuebles hipotecados han sido objeto de retasación (tasación actualizada por método estadístico, realizado por una sociedad de tasación inscrita en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España), que tienen un L.T.V. superior al 80%, representan, en término de principal pendiente, el 8,90% de la cartera seleccionada de Préstamos Hipotecarios retasados por el método estadístico, siendo el L.T.V. medio ponderado por el principal pendiente de cada Préstamo Hipotecario el 44,89%.

Por último, los Préstamos Hipotecarios seleccionados a 27 de diciembre de 2017 cuyos inmuebles hipotecados han sido objeto de retasación (tasación actualizada de manera individual), que tienen un L.T.V. superior al 80%, representan, en término de principal pendiente, el 14,90% de la cartera seleccionada de Préstamos Hipotecarios retasados por el método individual, siendo el L.T.V. medio ponderado por el principal pendiente de cada préstamo hipotecario el 49,50%.

**(xv) Morosidad**

Para el cálculo de los importes y datos que figuran en los cuadros del apartado 4.10 de la Nota de Valores se ha asumido que en cada Fecha de Pago un 0,47% del Saldo Vivo de la cartera de este tipos de activos entra en morosidad hasta alcanzar una tasa de morosidad del 8,48%, que es la tasa de morosidad de la cartera de Activos del Cedente a 27 de diciembre de 2017 y, en todo caso, el resto de hipotéticos valores mencionados al principio de dicho apartado. La tasa de morosidad del 8,48% se alcanzaría en la Fecha de Pago correspondiente al 15 de agosto de 2019, para la Tasa Anual Constante de Prepagado (“TACP”) del 6%, 8% y 10%. Con la tasa de morosidad de la cartera de Activos en el mencionado 8,48% no se produciría la reducción del Nivel Requerido del Fondo de Reserva, conforme a lo estipulado en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

**(xvi) No suscripción de operaciones de permuta financiera**

El Fondo no suscribirá operaciones de permuta financiera de intereses a los efectos de consolidar la estructura financiera del Fondo y cubrir así la diferencia entre el tipo de interés fijo de referencia de los Préstamos y Líneas de Crédito.

El tipo de interés medio ponderado de los Activos es 2,48% a 27 de diciembre de 2017, y el tipo de interés medio ponderado de los Bonos a fecha 2 de enero de 2018 es del 0,061% para el primer Periodo de Devengo de Intereses equivalente a aplicar la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses (-0,329) y el EURIBOR a seis (6) meses (-0,271), y del 0,042% para los restantes Periodos de Devengo de Intereses equivalente a aplicar el tipo EURIBOR a tres (3) meses (-0,329), más los márgenes según se establece en el apartado 4.8. de la Nota de Valores.

**(xvii) Riesgo de valoración de la Cartera Preliminar respecto al importe de Emisión de Bonos**

En relación con los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017 para la cesión al Fondo en la Fecha de Constitución y teniendo en cuenta su calendario de amortización, las disposiciones de las líneas de crédito y el prepago actual, ambas variables estresadas en un 20%, consideramos que a fecha de cesión al Fondo habrá Activos suficientes para cubrir la Emisión de los Bonos de las Series A y B.

**III. Factores de riesgo específicos del Fondo:**

**(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:**

Ante un supuesto de imposibilidad por parte del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 5/2015, de 27 de junio, de Fomento de la Financiación Empresarial (la "**Ley 5/2015**"), es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en el presente Folleto.

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

**(ii) Falta de personalidad jurídica del Fondo:**

De acuerdo 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.

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

**(v) Aplicabilidad de la Ley Concursal:**

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

No obstante lo anterior, en el presente Folleto y en la Escritura de Constitución, se prevén determinados mecanismos al objeto de paliar los efectos antedichos con relación al dinero por su naturaleza de bien fungible.

Al objeto de mitigar las consecuencias que a estos efectos podría tener la declaración de concurso del Proveedor de Servicios de Administración sobre los derechos del Fondo, en particular, a los efectos del artículo 1.527 del Código Civil se ha previsto en el apartado 3.3.2 del Módulo Adicional que *“en caso de concurso, de liquidación, de sustitución o en caso de intervención por el Banco de España del Proveedor de Servicios de Administración o si el Cedente se encontrase en un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, de 18 de junio, de recuperación y resolución de entidades de crédito y empresas de servicios de inversión (la “Ley 11/2015”), la Sociedad Gestora deberá requerir al Proveedor de Servicios de Administración para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, abiertas a nombre del Fondo. Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, podrá requerir al Proveedor de Servicios de Administración que realice esa notificación, quien lo deberá realizar en un plazo de quince (15) Días Hábiles.*

*No obstante, tanto en caso de que el Proveedor de Servicios de Proveedor de Servicios de Administración no hubiese realizado la notificación a los Deudores prevista en los párrafos anteriores y, en su*

*caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los quince (15) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Proveedor de Servicios de Proveedor de Servicios de Administración, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo proveedor de servicios de administración que hubiere designado, la que deberá efectuar la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras".*

Asimismo, en caso de concurso del Proveedor de Servicios de Administración, la Sociedad Gestora procederá de conformidad con lo establecido en el apartado 3.7.1 (1) del Módulo Adicional.

En el supuesto de que el Proveedor de Servicios de Administración sea declarado en concurso, el dinero percibido y mantenido por ella por cuenta del Fondo como contraparte de los contratos complementarios por ella suscritos, descritos en los apartados 3.4.2, 3.4.3 y 3.4.4 del Módulo Adicional, con anterioridad a la fecha de declaración del concurso, podría quedar afecto a resultados del concurso según la interpretación doctrinal mayoritaria de los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal.

En caso de concurso del Cedente, la cesión de los Activos transmitidos al Fondo podrá ser objeto de reintegración de conformidad con lo previsto en la Ley Concursal y en la normativa especial aplicable a los fondos de titulización.

En virtud del artículo 16 de la Ley 5/2015, la cesión de los Activos al Fondo sólo podrá ser rescindida o impugnada al amparo de lo previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, por la administración concursal, que tendrá que demostrar la existencia de fraude.

En caso de concurso de la Sociedad Gestora, ésta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el artículo 33 de la Ley 5/2015.

De acuerdo con el artículo 32 de la Ley 5/2015, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora en el caso de que la Sociedad Gestora haya solicitado su sustitución y esta haya sido aprobada por la CNMV. No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora no podrá renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no se hayan cumplido todos los requisitos y trámites para que la entidad que le sustituya pueda asumir sus funciones.

La estructura de la operación de titulización contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora, ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en el presente Folleto, en las cuentas abiertas a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo).

No obstante lo anterior, el concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente, Proveedor de Servicios de Administración o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo.

#### **(vi) Incumplimiento de contratos por terceros**

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, ha suscrito contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios y operaciones

financieras en relación con los Activos y con los Bonos. Éstos incluyen el Contrato de Préstamo Subordinado, la Línea de Liquidez, los Contratos de Reinversión, el Contrato de Suscripción y el Contrato de Dirección y Agencia de Pagos.

**(vii) Regulación Volcker**

De acuerdo con la Sección 619 de la Ley Dodd-Frank estadounidense y sus correspondientes normas de desarrollo (la "**Regulación Volcker**"), se prohíbe a los bancos estadounidenses, bancos extranjeros con sucursales o agencias estadounidenses, sociedades holding bancarias, y sus respectivas filiales (conjuntamente, las "**Entidades Bancarias Relevantes**" (Relevant Banking Entities, tal y como dicho término se define en la Regulación Volcker)), entre otras cosas, adquirir o retener cualquier participación en, o actuar como sponsor con respecto de, determinadas entidades de inversión referidas en la Regulación Volcker como fondos garantizados (covered funds), excepto en aquellos casos en que sea aplicable una exclusión o excepción de acuerdo con la Regulación Volcker. De igual forma, y en determinadas circunstancias, la Regulación Volcker restringe la exposición crediticia de las Entidades Bancarias Relevantes en relación con operaciones con fondos garantizados (covered funds). La Regulación Volcker debe ser cumplida en su totalidad desde julio de 2015.

Determinados términos relevantes son definidos a lo largo de la Regulación Volcker, tales como, entidad bancaria (banking entity), participación (ownership interest), sponsor y fondos garantizados (covered funds). En particular, la definición de entidad bancaria (banking entity) incluye determinadas filiales no estadounidenses de entidades bancarias estadounidenses. La definición de fondo garantizado (covered fund) incluye al emisor, que será una sociedad de inversión bajo la Investment Company Act 1940, pero que está exenta de registro solamente en relación con la sección 3(c)(1) o 3(c)(7) de dicha ley, sujeto a determinadas exenciones incluidas en la regulación de desarrollo de la Regulación Volcker. La participación (ownership interest) se define con el fin de incluir, entre otras cosas, las participaciones derivadas de la exposición de los partícipes a los beneficios y pérdidas de los fondos garantizados (covered funds), así como el derecho del partícipe a participar en la selección o cese de un asesor de inversión, administrador o socio, fideicomisario, o miembro del consejo de administración del fondo garantizado (covered fund).

Ninguna declaración, garantía o asesoramiento ha sido proporcionado o se ha considerado proporcionado por cualquiera de las entidades referidas en este Folleto ni por la Entidad Directora de la Emisión, ni ninguna de sus respectivas filiales acerca de si el Fondo deberá considerarse o no como un fondo garantizado (covered fund), sobre si los Bonos representan una participación (ownership interest) de acuerdo con las definiciones previstas en la Regulación Volcker o, si hay exenciones aplicables bajo las leyes estadounidenses en relación con el Fondo.

La Regulación Volcker y otras normas similares introducidas en otras jurisdicciones relevantes pueden restringir la capacidad de los potenciales inversores de invertir en los Bonos y, además, de poder tener un impacto negativo en el precio y la liquidez de los Bonos en el mercado secundario.

Los inversores potenciales calificados como Entidades Bancarias Relevantes deberán basarse en sus investigaciones y evaluaciones

independientes acerca de Fondo y de los términos de la oferta y deberán consultar a sus propios asesores legales con el fin de evaluar si una inversión en los Bonos les llevaría a un incumplimiento de cualquier disposición bajo la Regulación Volcker. Cada inversor es responsable de analizar su posición bajo la Regulación Volcker y otras normas similares y ni la Entidad Directora, la Sociedad Gestora, el Cedente, el Proveedor de Servicios de Administración, o el Agente de Pagos harán ninguna declaración en relación con dicha posición, incluyendo la capacidad de cualquier inversor para adquirir o mantener los Bonos, ahora o en cualquier momento en el futuro, de acuerdo con la Regulación Volcker y cualquier otra norma de aplicación.

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.

## **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 18 de enero de 2018.

### **1. PERSONAS RESPONSABLES.**

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en calidad de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, Madrid, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 13 de septiembre de 2017.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 13 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

#### **1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.**

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

### **2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.**

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

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

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

El Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, en su sesión del día 13 de septiembre de 2017 en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como Auditor de Cuentas del Fondo a la firma de auditores PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L., cuyos datos se detallan en el apartado 5.2. del presente Documento de Registro.

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

El ejercicio económico del Fondo coincidirá con el año natural. Sin embargo y por excepción, el primer ejercicio económico comenzará en la Fecha de Constitución (esto es, el día 22 de enero de 2018), y el último ejercicio económico finalizará el día en que tenga lugar la extinción del Fondo.

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

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

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, abierto por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo tal y como se detalla en el apartado 3.4.3.b) del Módulo Adicional, y cerrado por el pasivo, carente de personalidad y constituido de acuerdo 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.**

La denominación del Fondo es "FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 13".

#### **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 18 de enero de 2018.

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 consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 22 de enero de 2018.

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 hasta la Fecha de Vencimiento Legal, esto es, el día 15 de mayo de 2043 o, si este no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente, fecha que se corresponde con la Fecha de Pago inmediatamente siguiente a los treinta y seis (36) meses del último vencimiento de los Activos.

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

##### **(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.**

No obstante lo dispuesto en el apartado 4.4.2 anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en cualquier momento 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 en cualquier momento a lo largo de la vida del Fondo las cantidades vencidas de principal y no cobradas, junto con las cantidades no vencidas de principal y pendientes de vencimiento de los Activos No Fallidos (el **“Saldo Vivo de los Activos No Fallidos”**) sean inferiores diez por ciento (10%) del Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, e inmuebles titularidad del Fondo, en su caso, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional, y siempre que, en su caso, se hayan obtenido las autorizaciones pertinentes de las autoridades competentes a tal efecto. A los efectos de lo previsto en el presente Folleto, se entenderá por **“Activos No Fallidos”** aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por **“Activos Fallidos”**, a los efectos de lo dispuesto en el presente Folleto, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.
- (ii) Obligatoriamente, en el supuesto previsto en el artículo 33.2 de la Ley 5/2015, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso de acreedores así como en el supuesto de que fuere

revocada la autorización prevista en el artículo 27 de la Ley 5/2015, o bien, la Sociedad Gestora hubiese solicitado a la CNMV la renuncia a su función de administración y representación legal del Fondo, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de la Ley 5/2015, sin que en ningún caso se hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo nombrada de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.7.3 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.
- (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.
- (v) En el supuesto de que, de conformidad con los términos señalados en el apartado 3.4.3 (b) del Módulo Adicional que regula el funcionamiento de la Línea de Liquidez de la Entidad Cedente, si en algún momento a lo largo de la vida del Fondo fuera necesario disponer de un importe igual o superior al 5% del Saldo de Principal Pendiente de los Bonos de la Serie A, se procederá a la liquidación anticipada del Fondo, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de todos los Bonos, y respetando el Orden de Prelación Pagos de Liquidación previstos 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 este apartado 4.4.3 (1) se realizará, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6 (d) del Módulo Adicional, por el total de los saldos vivos de los Bonos de todas las Series, esto es, el importe de principal de los Bonos pendiente de amortizar, (el “**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**”) hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados desde la última Fecha de Pago hasta la fecha de Amortización Anticipada, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles; ello, de tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B, y, con respecto a la amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B, todo ello según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6(d) del Módulo Adicional.

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

## **(2) Extinción del Fondo**

La extinción del Fondo se producirá:

- (i) por la amortización íntegra de los Activos y cuando se hayan liquidado cualesquiera otros bienes y valores que integren su activo;
- (ii) por el pago completo de todos sus pasivos;
- (iii) por la finalización del procedimiento de Liquidación Anticipada previsto en el apartado 4.4.3 (3) posterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; y
- (v) cuando no se confirmen las calificaciones provisionales como definitivas de los Bonos antes del Período de Suscripción, esto es, antes de las 9:00 horas del 25 de enero de 2018.

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

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

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en el apartado 4.4.3 (1) anterior y 4.4.3 (2) (i) a (iv), en concreto, para que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna de o todas las siguientes actuaciones:

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del 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) 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 Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6 (d) del Módulo Adicional.

La amortización anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el apartado 4.4.3 (1) anterior, se realizará, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6 (d) del Módulo Adicional, por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán vencidas, líquidas y exigibles en esa fecha de amortización anticipada. De tal modo que hasta que no se produzca la amortización total de los Bonos de la Serie A no se producirá la de los Bonos de la Serie B, y, con respecto a la amortización de los Bonos de la Serie C, al estar ligada a la liberación parcial del Fondo de Reserva, ésta podría comenzar con anterioridad a la amortización de los Bonos de la Serie B,

todo ello según el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6 (d) del Módulo Adicional.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación regulado en el apartado 3.4.6 (d) del Módulo Adicional, existiera algún remanente o se encontraran pendientes de resolución procedimientos judiciales o notariales iniciados como consecuencia del impago por algún Deudor de los Activos (todo ello de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.5.a) del Módulo Adicional), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de Santander.

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

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

Gran Vía de Hortaleza, 3

28033 Madrid

Teléfono: 91.289.32.89

**b) Personalidad jurídica del Fondo.**

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, teniendo el carácter de abierto por el activo hasta la íntegra y completa amortización de las Líneas de Crédito a los efectos de que las variaciones al alza que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo tal y como se detalla en el apartado 3.4.3.b) del Módulo Adicional, y de cerrado por el pasivo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 5/2015.

**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 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) 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, (iii) 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, (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) la Orden EHA/3537/2005 y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

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, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 5/2015, en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, 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, en la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007 que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) El Fondo está exento del concepto "*Operaciones Societarias*" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados) por su constitución y por cualquier otra operación societaria sujeta a dicha modalidad.
- (ii) 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 este fijado en veinticinco por ciento (25%).

En este sentido, la norma 13ª de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, determina los criterios de acuerdo con los que los fondos de titulización deberán efectuar las correspondientes correcciones valorativas por deterioro de valor de los activos financieros. El artículo 13.1 de la Ley 27/2014, remite al Real Decreto 634/2015, que regula en su Título I, 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 que se refiere el título III de la Ley 5/2015. Ahora bien, tras la modificación introducida por el Real Decreto 683/2017, de 30 de junio, en el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades, en concreto en su artículo 9, se añade la Disposición transitoria séptima que señala que en tanto se mantenga la redacción original de la Circular 2/2016, de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los fondos de titulización, en lo referente a las correcciones por deterioro de valor de los instrumentos de deuda valorados por su coste amortizado de los fondos de titulización a que se refiere el título III de la Ley 5/2015, de 27 de abril, de fomento de la financiación empresarial, la deducibilidad de las dotaciones correspondientes a las mismas se determinará aplicando los criterios establecidos en el citado artículo 9 en su redacción vigente a 31 de diciembre de 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.

- (iii) 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*".
- (iv) Los servicios de gestión prestados por la Sociedad Gestora al Fondo están exentos del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º.n. de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).
- (v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general del Impuesto sobre Sociedades, sin que existan particularidades para los Fondos de Titulización.

- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos dependiendo de si el inversor es empresario o no a efectos del Impuesto sobre el Valor Añadido estará o bien “no sujeta” o “exenta”, según cada caso, del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.15 del texto refundido del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).
- (vii) La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios y de las Líneas de Crédito es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20.Uno.18º de la Ley del Impuesto sobre el Valor Añadido).

La transmisión al Fondo de los Certificados de Transmisión de Hipoteca y de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios y de las Líneas de Crédito, no estará sujeta al concepto “*Transmisiones Patrimoniales Onerosas*” del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados de acuerdo con lo establecido en el Artículo 7.5 del texto refundido de la Ley 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*”, modalidad, Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en los términos previstos en la Ley 2/1981, de 25 de marzo y su normativa reglamentaria de desarrollo y en el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y su normativa reglamentaria de desarrollo.

La transmisión al Fondo de los derechos de crédito derivados de los Préstamos no Hipotecarios y de las Líneas de Crédito, no estará sujeta al concepto “*Actos Jurídicos Documentados*”, modalidad Documentos Notariales, del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados en la medida en que no se cumplan los requisitos establecidos en el Artículo 31.2 del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

- (viii) 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 Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos aprobado por el Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio.

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

No aplicable.

### **5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.**

#### **5.1 Breve descripción de las actividades principales del Emisor.**



El Emisor es un fondo de titulización 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 y de las Líneas de Crédito, 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 y de las Líneas de Crédito 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 de las Líneas de Crédito 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 de las Líneas de Crédito 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; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación así como, en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos, sin perjuicio de la delegación que de dicha administración y gestión haga en favor de Banco Santander, S.A.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización con domicilio social en Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, Madrid, y C.I.F. nº A-80481419 y una breve descripción de la misma se recoge en el apartado 6 del Documento de Registro y en el 3.7.2 del Módulo Adicional.

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

- b) BANCO SANTANDER, S.A. ("**Santander**" o "**Banco Santander**") interviene como Cedente de los Activos, como emisor de Certificados de Transmisión de Hipoteca, como Entidad Suscriptora íntegramente de los Bonos de cada una de las Series, como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado, en la Línea de Liquidez y en los Contratos de Reinversión. Asimismo, Banco Santander será designado, por la Sociedad Gestora, Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito de conformidad con el 26.1.b) de la Ley 5/2015 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 Proveedor de Servicios de Administración 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 con los operadores de los mercados.

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

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

- DBRS Ratings Limited: A (largo plazo) (confirmada en julio de 2017) y R-1 (low) (corto plazo) (confirmada en julio de 2017) con perspectiva estable.
- Moody's Investors Service España, S.A.: A3 (largo plazo) (confirmada en agosto de 2017) y P-2 (corto plazo) (confirmada en agosto de 2017) con perspectiva estable.
- Standard & Poor's Credit Markets Services Europe Limited, Sucursal en España: A- (largo plazo) (confirmada en junio de 2017) y A-2 (corto plazo), (confirmada en junio de 2017) con perspectiva estable.
- Fitch Ratings España, S.A.U.: A- (largo plazo) (confirmada en julio de 2017) y F2 (corto plazo) (confirmada en julio de 2017) con perspectiva estable.
- Scope Ratings AG: AA- (largo plazo) (confirmada en junio de 2017) y S-1 (corto plazo) (confirmada en junio de 2017) con perspectiva estable.

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

DBRS es una agencia de calificación con domicilio en 20 Fenchurch Street 31st Floor, London EC3M 3BY, Reino Unido.

- d) MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. ("**Moody's**") interviene como agencia de calificación crediticia calificadoras 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.

- e) SCOPE RATINGS A.G. ("**Scope**") interviene como agencia de calificación crediticia calificadoras 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.

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

CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. es una sociedad de responsabilidad limitada constituida en España, con CIF: B-59942110,

domicilio social en Paseo de Gracia, 111, 08008 Barcelona e inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37673, Folio 30, Sección 8, Hoja 23850.

- g) PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la cartera cedible.

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. es una firma de auditoría con domicilio social en Madrid, en Paseo de la Castellana 259 B, titular de C.I.F. nº B-79031290, inscrita en el Registro Oficial de Auditores de Cuentas (R.O.A.C.) con el número S0242.

A los efectos del artículo 5 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER. A estos efectos, ver los apartados 6.7 y 6.10 del Documento de Registro.

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 defensa de los intereses de los tenedores de los valores emitidos con cargo a los fondos que administren y de los financiadores de los mismos.

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa el FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 13.

#### **a) Razón y domicilio social.**

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Gran Vía de Hortaleza, 3. Madrid.
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199

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

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

Adicionalmente, la Sociedad Gestora modificó sus Estatutos mediante acuerdo de su Consejo de Administración, adoptado el 15 de junio de 1998, formalizado en escritura pública autorizada por el Notario de

Madrid, D. Roberto Parejo Gamir, el 20 de julio de 1998, con el número 3.070 de su protocolo, con el fin de adecuarse a los requisitos establecidos para las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización de Activos, por el Real Decreto 926/1998. Tal modificación fue autorizada por el Ministerio de Economía y Hacienda el 16 de julio de 1998, de conformidad con lo establecido en la Disposición Transitoria Única del citado Real Decreto 926/1998.

Fue cambiada su denominación social 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 Salgado, el 8 de marzo de 2004, 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.

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.

Fue trasladado su domicilio social al que actualmente tiene mediante otra escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, D. José María Mateos Delgado, el 27 de enero de 2016, con el número 246 de su protocolo.

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.

Por último, con fecha 23 de junio de 2016, la Sociedad Gestora modificó sus estatutos de conformidad con el aumento de capital social a 1.000.050 euros aprobado por la Junta General, en cumplimiento de los nuevos requisitos del artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015.

## **6.2 Auditoría de Cuentas.**

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2015 y 2016 fueron auditadas por la firma DELOITTE S.L. y PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L., respectivamente, y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

## **6.3 Actividades Principales.**

De acuerdo con las exigencias legales, el artículo segundo de los Estatutos Sociales de la Sociedad Gestora establece que: “la sociedad tendrá por objeto exclusivo la constitución, administración y representación legal de (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 27 de diciembre de 2017 es el siguiente:

| 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  | 132.991.016,96 €     | Euribor 3M      | + | 0,265% | S&P / Moody's           | 16/06/2003         | 1.250.000.000,00 €    |
|                                   | Serie B  | 9.861.929,50 €       | Euribor 3M      | + | 0,650% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 2.175.426,02 €       | Euribor 3M      | + | 1,200% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 145.028.372,48 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1       | Serie A  | 190.383.769,92 €     | Euribor 3M      | + | 0,180% | S&P / Moody's           | 11/06/2004         | 1.875.000.000,00 €    |
|                                   | Serie B  | 53.400.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 46.900.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,500% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 56.300.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,950% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 346.983.769,92 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA FTPYME SANTANDER 2            | Serie A  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,200% | S&P                     | 21/10/2004         | 1.850.000.000,00 €    |
|                                   | Serie B  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,000% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 11.595.935,70 €      | Euribor 3M      | + | 0,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 58.500.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,700% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 58.500.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 1,500% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 128.595.935,70 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA UCI 11                        | Serie A  | 143.249.927,10 €     | Euribor 3M      | + | 0,140% | S&P                     | 17/11/2004         | 850.000.000,00 €      |
|                                   | Serie B  | 6.000.000,00 €       | Euribor 3M      | + | 0,330% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 22.900.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,750% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 172.149.927,10 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER EMPRESAS 1          | Serie A1 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,020% | S&P / Fitch             | 27/10/2005         | 3.100.000.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,120% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,210% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,290% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 108.175.566,40 €     | Euribor 3M      | + | 0,590% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 108.175.566,40 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA UCI 14                        | Serie A  | 359.818.979,00 €     | Euribor 3M      | + | 0,150% | S&P / Fitch             | 30/11/2005         | 1.350.000.000,00 €    |
|                                   | Serie B  | 34.100.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,290% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 38.400.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,580% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 432.318.979,00 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA UCI 15                        | Serie A  | 423.575.841,94 €     | Euribor 3M      | + | 0,140% | S&P / Fitch             | 28/04/2006         | 1.430.000.010,22 €    |
|                                   | Serie B  | 32.900.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,270% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 56.500.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,530% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 21.600.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,580% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 534.575.841,94 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2       | Serie A  | 433.006.017,90 €     | Euribor 3M      | + | 0,150% | S&P / Moody's           | 30/06/2006         | 1.955.000.000,00 €    |
|                                   | Serie B  | 51.800.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,200% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 32.300.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 49.800.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,550% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 19.600.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,100% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie F  | 17.600.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 1,000% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 604.106.017,90 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA UCI 16                        | Serie A1 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,060% | S&P / Fitch             | 18/10/2006         | 1.800.000.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 577.858.876,64 €     | Euribor 3M      | + | 0,150% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 72.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 41.400.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,550% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 9.000.000,00 €       | Euribor 3M      | + | 2,250% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 19.800.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,300% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 720.058.876,64 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA PYMES BANESTO 2               | Serie A1 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,130% | S&P / Moody's<br>Fitch  | 17/11/2006         | 1.000.000.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,160% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 18.326.989,53 €      | Euribor 3M      | + | 0,270% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 34.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,540% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 52.326.989,53 €      |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER FINANCIACION 1      | Serie A  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,150% | S&P / Moody's           | 14/12/2006         | 1.900.000.000,00 €    |
|                                   | Serie B  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,200% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 17.138.413,25 €      | Euribor 3M      | + | 0,550% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 26.600.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,100% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie F  | 14.300.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 1,000% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 58.038.413,25 €      |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER EMPRESAS 2          | Serie A1 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,050% | Fitch/ Moody's          | 14/12/2006         | 2.900.000.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,160% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,220% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,320% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 49.151.712,40 €      | Euribor 3M      | + | 0,550% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 29.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,100% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie F  | 53.700.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,500% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 131.851.712,40 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3       | Serie A1 | 173.172.675,93 €     | Euribor 3M      | + | 0,060% | Fitch/ Moody's          | 04/04/2007         | 2.800.000.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 617.926.848,00 €     | Euribor 3M      | + | 0,140% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie A3 | 168.525.504,00 €     | Euribor 3M      | + | 0,200% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 79.200.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,220% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 47.500.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 72.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,550% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 28.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,100% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie F  | 22.400.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,500% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 1.208.725.027,93 €   |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA UCI 17                        | Serie A1 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,100% | S&P / Fitch             | 07/05/2007         | 1.415.400.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 532.516.716,90 €     | Euribor 3M      | + | 0,180% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 72.800.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,350% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 28.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,600% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 15.400.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,250% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 648.716.716,90 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |
| FTA SANTANDER EMPRESAS 3          | Serie A1 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,080% | S&P / Moody's<br>Fitch  | 28/05/2007         | 3.500.000.000,00 €    |
|                                   | Serie A2 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,170% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie A3 | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,250% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie B  | 0,00 €               | Euribor 3M      | + | 0,280% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie C  | 109.831.614,57 €     | Euribor 3M      | + | 0,320% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie D  | 70.000.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,650% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie E  | 45.500.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 2,300% |                         |                    |                       |
|                                   | Serie F  | 45.500.000,00 €      | Euribor 3M      | + | 0,500% |                         |                    |                       |
| Total                             |          | 270.831.614,57 €     |                 |   |        |                         |                    |                       |

| FONDOS                             | SERIES  | SALDO VIVO POR SERIE       | TIPO POR SERIES |                                      | AGENCIA DE CALIFICACION | FECHA CONSTITUCION | SALDO INICIAL ACTIVOS      |
|------------------------------------|---------|----------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------|
| FTA PITCH                          | Serie 1 | 1.200.000.000,00 €         | Tipo fijo       | 5,1353%                              | S&P / Moody's           | 17/07/2007         | 1.200.000.000,00 €         |
| <b>Total</b>                       |         | <b>1.200.000.000,00 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| FTA UCI 18                         | Serie A | 647.002.372,70 €           | Euribor 3M      | + 0,320%                             | S&P                     | 27/02/2008         | 1.700.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 38.300.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,600%                             |                         |                    |                            |
|                                    | Serie C | 21.200.000,00 €            | Euribor 3M      | + 1,200%                             |                         |                    |                            |
|                                    | Serie D | 20.564.145,90 €            | Euribor 3M      | + 2,200%                             |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>727.066.518,60 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| FTA SANTANDER 2                    | Pagarés | 1.080.000.000,00 €         |                 |                                      | S&P Fitch               | 27/11/2008         | 3.000.000.000,00 €         |
| FTA SANTANDER HIPOTECARIO 7        | Serie A | 724.260.816,00 €           | Euribor 3M      | + 0,650%                             | Moody's                 | 22/07/2011         | 2.096.100.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 360.000.000,00 €           | Euribor 3M      | + 1,300%                             | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 63.600.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,650%                             |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>1.147.860.816,00 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| FTA SANTANDER HIPOTECARIO 8        | Serie A | 319.231.552,00 €           | Euribor 3M      | + 0,650%                             | Moody's                 | 15/12/2011         | 800.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 160.000.000,00 €           | Euribor 3M      | + 1,000%                             | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 28.100.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,650% + Intereses Extraordinarios |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>507.331.552,00 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. SANTANDER HIPOTECARIO 9     | Serie A | 312.185.774,88 €           | Euribor 3M      | + 0,300%                             | Moody's                 | 25/06/2013         | 767.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 177.800.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,400%                             | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 28.600.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,500% + Intereses Extraordinarios |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>518.585.774,88 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 13-1 | Serie A | 30.296.833,20 €            | Tipo fijo       | 3,000%                               | Moody's Fitch           | 16/10/2013         | 500.000.000,00 €           |
| <b>Total</b>                       |         | <b>30.296.833,20 €</b>     |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. PYMES SANTANDER 9           | Serie A | 43.307.415,40 €            | Euribor 3M      | + 0,750%                             | S&P                     | 20/05/2014         | 500.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 168.300.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,800%                             | DBRS                    |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>211.607.415,40 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS SANTANDER 1            | Serie A | 588.986.380,50 €           | Euribor 3M      | + 0,900%                             | Moody's                 | 23/06/2014         | 1.495.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 359.300.000,00 €           | Euribor 3M      | + 1,300%                             | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 59.800.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,650%                             |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>1.008.086.380,50 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS SANTANDER 2            | Serie A | 1.672.764.429,72 €         | Euribor 3M      | + 0,300%                             | Moody's                 | 14/07/2014         | 3.450.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 655.100.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,400%                             | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 142.400.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,500%                             |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>2.470.264.429,72 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS SANTANDER 3            | Serie A | 3.537.915.045,20 €         | Euribor 3M      | + 0,580%                             | Moody's                 | 17/11/2014         | 7.475.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 1.568.400.000,00 €         | Euribor 3M      | + 0,630%                             | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 313.600.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,650%                             |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>5.419.915.045,20 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. SCS AUTO 2014-1             | Serie A | 703.000.000,00 €           | Tipo fijo       | 2,000%                               | Fitch                   | 26/11/2014         | 798.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 27.400.000,00 €            | Tipo fijo       | 2,500%                               | DBRS                    |                    |                            |
|                                    | Serie C | 15.200.000,00 €            | Tipo fijo       | 3,500%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie D | 14.400.000,00 €            | Tipo fijo       | 5,000%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie E | 38.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 11,000%                              |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>798.000.000,00 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS PRADO I                | Serie A | 253.012.010,40 €           | Euribor 3M      | + 0,850%                             | Moody's                 | 28/05/2015         | 450.000.000,00 €           |
| <b>Total</b>                       |         | <b>253.012.010,40 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS SANTANDER 4            | Serie A | 1.800.130.120,00 €         | Euribor 3M      | + 0,600%                             | DBRS                    | 26/06/2015         | 2.950.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 590.000.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,630%                             | S&P                     |                    |                            |
|                                    | Serie C | 147.500.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,650% + Intereses Extraordinarios | Scope Ratings           |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>2.537.630.120,00 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS SANTANDER 5            | Serie A | 849.085.827,52 €           | Euribor 3M      | + 0,600%                             | DBRS                    | 15/12/2015         | 1.338.700.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 261.400.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,630%                             | S&P                     |                    |                            |
|                                    | Serie C | 63.700.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,650% + Intereses Extraordinarios | Scope Ratings           |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>1.174.185.827,52 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. PYMES SANTANDER 12          | Serie A | 232.948.800,00 €           | Euribor 3M      | + 0,300%                             | DBRS                    | 10/12/2015         | 2.940.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 700.000.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,500%                             | Moody's                 |                    |                            |
|                                    | Serie C | 107.061.150,00 €           | Euribor 3M      | + 0,650% + Intereses Extraordinarios | Scope Ratings           |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>1.040.009.950,00 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. RMBS PRADO II               | Serie A | 341.503.875,10 €           | Euribor 3M      | + 0,900%                             | DBRS / S&P              | 15/03/2016         | 540.000.000,00 €           |
| <b>Total</b>                       |         | <b>341.503.875,10 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. SCS AUTO 2016-1             | Serie A | 650.200.000,00 €           | Tipo fijo       | 1,250%                               | DBRS                    | 16/03/2016         | 765.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 30.600.000,00 €            | Tipo fijo       | 1,650%                               | Moody's                 |                    |                            |
|                                    | Serie C | 42.100.000,00 €            | Tipo fijo       | 3,250%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie D | 23.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 6,000%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie E | 19.100.000,00 €            | Tipo fijo       | 8,000%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie F | 15.300.000,00 €            | Tipo fijo       | 8,000%                               |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>780.300.000,00 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T. RMBS PRADO III                | Serie A | 280.060.116,60 €           | Euribor 3M      | + 0,650%                             | DBRS / S&P              | 24/10/2016         | 420.000.000,00 €           |
| <b>Total</b>                       |         | <b>280.060.116,60 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T. SANTANDER CONSUMO 2           | Serie A | 865.000.000,00 €           | Tipo fijo       | 0,600%                               | DBRS                    | 05/12/2016         | 1.000.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 50.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 2,000%                               | Moody's                 |                    |                            |
|                                    | Serie C | 50.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 3,200%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie D | 20.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 6,500%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie E | 15.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 6,750%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie F | 9.375.000,00 €             | Tipo fijo       | 6,930%                               |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>1.009.375.000,00 €</b>  |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T.A. SCS AUTO 2016-2             | Serie A | 552.400.000,00 €           | Tipo fijo       | 0,900%                               | Fitch                   | 05/12/2016         | 650.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 26.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 2,100%                               | Moody's                 |                    |                            |
|                                    | Serie C | 35.800.000,00 €            | Tipo fijo       | 3,100%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie D | 19.500.000,00 €            | Tipo fijo       | 5,100%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie E | 16.300.000,00 €            | Tipo fijo       | 6,300%                               |                         |                    |                            |
|                                    | Serie F | 13.000.000,00 €            | Tipo fijo       | 11,000%                              |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>663.000.000,00 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T. RMBS PRADO IV                 | Serie A | 292.640.393,50 €           | Euribor 3M      | + 0,46%                              | DBRS                    | 04/04/2017         | 390.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 85.000.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,75%                              | Fitch                   |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>377.640.393,50 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T. PYMES MAGDALENA               | CLN     | 66.500.000,00 €            | Euribor 3M      | + 10,400%                            | -                       | 22/05/2017         | 950.000.000,00 €           |
| <b>Total</b>                       |         | <b>66.500.000,00 €</b>     |                 |                                      |                         |                    |                            |
| F.T. RMBS PRADO V                  | Serie A | 339.000.000,00 €           | Euribor 3M      | + 0,38%                              | Fitch                   | 13/11/2017         | 415.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 76.000.000,00 €            | Euribor 3M      | + 0,60%                              | Moody's                 |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>415.000.000,00 €</b>    |                 |                                      |                         |                    |                            |
| <b>TOTAL FTA</b>                   |         | <b>29.619.715.820,28 €</b> |                 |                                      |                         |                    | <b>68.037.000.010,22 €</b> |

| FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA |         |                            |                     |                         |                    |                            |
|------------------------------------|---------|----------------------------|---------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------|
| FONDOS                             | SERIES  | SALDO VIVO POR SERIE       | TIPO POR SERIES     | AGENCIA DE CALIFICACION | FECHA CONSTITUCION | SALDO INICIAL ACTIVOS      |
| FTH HIPOTEBANSA XI                 | Serie A | 105.036.807,44 €           | Euribor 3M + 0,240% | S&P / Moody's           | 26/11/2002         | 1.062.000.000,00 €         |
|                                    | Serie B | 7.964.999,00 €             | Euribor 3M + 0,450% |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>113.001.806,44 €</b>    |                     |                         |                    |                            |
| FTH UCI 10                         | Serie A | 105.788.946,90 €           | Euribor 3M + 0,160% | S&P                     | 14/05/2004         | 700.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 6.752.487,00 €             | Euribor 3M + 0,500% |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>112.541.433,90 €</b>    |                     |                         |                    |                            |
| FTH UCI 12                         | Serie A | 211.929.457,92 €           | Euribor 3M + 0,150% | S&P                     | 30/05/2005         | 900.000.000,00 €           |
|                                    | Serie B | 8.999.999,92 €             | Euribor 3M + 0,270% |                         |                    |                            |
|                                    | Serie C | 23.800.000,04 €            | Euribor 3M + 0,600% |                         |                    |                            |
| <b>Total</b>                       |         | <b>244.729.457,88 €</b>    |                     |                         |                    |                            |
| <b>TOTAL FTH</b>                   |         | <b>470.272.698,22 €</b>    |                     |                         |                    | <b>2.662.000.000,00 €</b>  |
| <b>TOTAL (FTH+FTA)</b>             |         | <b>30.089.988.518,50 €</b> |                     |                         |                    | <b>70.699.000.010,22 €</b> |

## 6.4 Capital Social y Recursos Propios.

### a) Importe nominal suscrito y desembolsado:

El capital social de la Sociedad Gestora es de un millón cincuenta euros (1.000.050€), representado por quince mil (15.000) acciones nominativas de sesenta y seis con sesenta y siete euros (66,67€) nominales cada una, numeradas correlativamente del uno (1) al quince mil (15.000), ambos inclusive, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas.

### b) Clases de acciones:

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

De conformidad con la Disposición Transitoria Sexta de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora cumple con los nuevos requisitos exigidos en el artículo 29.1.d) de la Ley 5/2015, en virtud de acuerdo de Junta General adoptado el 23 de junio de 2016.

## 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 la Ley 5/2015, en relación con el objeto social.

### a) Proveedor de Servicios de Administración

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

|                          |                                    |
|--------------------------|------------------------------------|
| Presidente:              | D. José García Cantera             |
| Consejeros:              | D. Ignacio Ortega Gavara           |
|                          | D. José Antonio Soler Ramos        |
|                          | D. Adolfo Ramírez Morales          |
|                          | D. Javier Antón San Pablo          |
|                          | D. Jesús Fuentes Colella           |
|                          | D. Pablo Roig García-Bernalt       |
| 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 | Cargos o funciones ostentados en Banco Santander | Cargos o funciones ostentados en Santander Consumer |
|--------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| José García Cantera      | Banca                     | Por cuenta ajena                              | Santander Investment, SA                                 | Presidente                                                            | Director General                                 |                                                     |
|                          | Banca                     |                                               | Bank Zachodni WBK, SA                                    | Miembro de la Junta de Supervisión                                    |                                                  |                                                     |
|                          | Energía                   |                                               | Operador del Mercado Ibérico de Energía Polo Español, SA | Consejero                                                             |                                                  |                                                     |
| Javier Antón San Pablo   | Banca                     | Por cuenta ajena                              | Santander Consumer Bank, SpA.                            | Consejero                                                             |                                                  | Director                                            |
|                          |                           |                                               | Santander Consumer Bank, AS                              | Consejero                                                             |                                                  |                                                     |
|                          |                           |                                               | Santander Benelux, SA/NV                                 | Presidente                                                            |                                                  |                                                     |
|                          |                           |                                               | Santander Consumer UK plc                                | Director                                                              |                                                  |                                                     |
| Adolfo Ramírez Morales   | Banca                     | Por cuenta ajena                              | Sistema 4B                                               | Consejero                                                             | Director General Adjunto                         |                                                     |
|                          |                           |                                               | Aegon Santander Vida Seguros y Reaseguros, SA            | Consejero                                                             |                                                  |                                                     |
|                          |                           |                                               | Aegon Santander Generales Seguros y Reaseguros, SA       | Consejero                                                             |                                                  |                                                     |
|                          |                           |                                               | Fondo Advance                                            | Presidente                                                            |                                                  |                                                     |
| José Antonio Soler Ramos | Intermediación financiera | Por cuenta ajena                              | Santander Perpetual, SAU                                 | Presidente                                                            | Subdirector General                              |                                                     |
|                          |                           |                                               | Santander Commercial Paper, SAU                          |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                          |                           |                                               | Santander US Debt, SAU                                   |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                          |                           |                                               | Santander Issuances, SAU                                 |                                                                       |                                                  |                                                     |

| 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 | Cargos o funciones ostentados en Banco Santander | Cargos o funciones ostentados en Santander Consumer |
|---------------------------|---------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                           |                           |                                               | Santander International Debt, SAU                   | Consejero                                                             |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander Benelux, SA/NV                            |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Open Bank, SA                                       |                                                                       |                                                  |                                                     |
| Jesús Fuentes Colella     | Banca                     | Por cuenta ajena                              |                                                     |                                                                       | Director General Adjunto                         |                                                     |
| Pablo Roig García-Bernalt | Intermediación Financiera | Por cuenta ajena                              | Santander Commercial Paper, SAU                     | Consejero                                                             | Director                                         |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander Emisora150, SAU                           |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander Finance Capital, SAU                      |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander Finance Preferred, SAU                    |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander International Debt, SAU                   |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander Issuances, SAU                            |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander US Debt, SAU                              |                                                                       |                                                  |                                                     |
|                           |                           |                                               | Santander Perpetual, SAU                            |                                                                       |                                                  |                                                     |

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

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

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

Gran Vía de Hortaleza, 3

28033 Madrid

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

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

#### **6.9 Litigios y contenciosos significativos.**

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

## 6.10 Información económica de la Sociedad Gestora.

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

A continuación, se detalla el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias, auditados respecto a los ejercicios terminados 2015 y 2016, y sin auditar a 30 de septiembre de 2017:

**Balance de situación a 31 de diciembre de 2015, 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2017 (cifras en miles de euros).**

| ACTIVO                             | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 30/09/2017 |
|------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>INMOVILIZADO:</b>               |            |            |            |
| Inmovilizaciones inmateriales      | -          | -          | -          |
| Inmovilizaciones materiales        | -          | -          | -          |
| <b>Total inmovilizado</b>          | -          | -          | -          |
| <b>ACTIVO FIJO:</b>                |            |            |            |
| Fianzas a largo plazo              | 19         | -          | -          |
| <b>Total activo fijo</b>           | 19         | -          | -          |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE:</b>          |            |            |            |
| <b>Deudores</b>                    | 335        | 397        | - 111      |
| Préstamos a empleados              | 26         | 26         | - 1        |
| Otros deudores                     | 309        | 371        | - 110      |
| Inversiones financieras temporales | -          | -          | -          |
| <b>Hacienda Pública</b>            | -          | -          | -          |
| <b>Tesorería</b>                   | 13.017     | 6.546      | 887        |
| <b>Ajustes por periodificación</b> | 761        | 792        | - 205      |
| <b>Total activo circulante</b>     | 14.113     | 7.735      | 571        |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                | 14.132     | 7.735      | 571        |

| <b>PASIVO</b>                         | <b>31/12/2015</b> | <b>31/12/2016</b> | <b>30/09/2017</b> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>FONDOS PROPIOS:</b>                |                   |                   |                   |
| Capital suscrito                      | 902               | 1.000             | -                 |
| Reservas                              | 182               | 4.000             | -                 |
| Resultados del ejercicio - Beneficio  | 1.538             | 953               | 116               |
| <b>Total fondos propios</b>           | <b>2.622</b>      | <b>5.953</b>      | <b>116</b>        |
| <b>ACREEDORES A LARGO PLAZO:</b>      |                   |                   |                   |
| Deudas con empresas del Grupo         | 8.897             | -1                | -                 |
|                                       | <b>8.897</b>      | <b>-1</b>         | <b>-</b>          |
| <b>ACREEDORES A CORTO PLAZO:</b>      |                   |                   |                   |
| Hacienda Pública                      | 2.364             | 1.465             | 186               |
| Otras deudas                          | 12                | 13                | -                 |
| Deudas con empresas del Grupo         | -                 | -                 | -                 |
| Ajustes por periodificación           | 237               | 305               | 269               |
| Dividendo a pagar                     | -                 | -                 | -                 |
| <b>Total acreedores a corto plazo</b> | <b>2.613</b>      | <b>1.783</b>      | <b>455</b>        |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                   | <b>14.132</b>     | <b>7.735</b>      | <b>571</b>        |

**Cuentas de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2015, a 31 de diciembre de 2016 y 30 de septiembre de 2017 (miles de euros).**

|                                                                                  | 31/12/2015 | 31/12/2016 | 30/09/2017 |
|----------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------|
| <b>OPERACIONES CONTINUADAS</b>                                                   |            |            |            |
| Importe neto de la cifra de negocios                                             | 8.732      | 7.900      | 657        |
| Otros ingresos de explotación                                                    | 247        | 8          | 0          |
| Gastos de personal                                                               | -1.050     | -1.062     | -87        |
| Otros gastos de explotación                                                      | -5.237     | -5.179     | -366       |
| Amortización del inmovilizado                                                    | -          | -          | -          |
| Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado                         | -          | -          | -          |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                                  | 2.692      | 1.667      | 204        |
| Ingresos financieros                                                             | -          | -          | -          |
| De valores negociables y otros instrumentos financieros                          | -          | -          | -          |
| <b>RESULTADO FINANCIERO</b>                                                      | -          | -          | -          |
| <b>RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS</b>                                              | 2.692      | 1.667      | 204        |
| Impuestos sobre beneficios                                                       | -1.154     | -714       | -88        |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO PROCEDENTE DE OPERACIONES CONTINUADAS</b>             | 1.538      | 953        | 116        |
| <b>OPERACIONES INTERRUMPIDAS</b>                                                 | -          | -          | -          |
| Resultado del ejercicio procedente de operaciones interrumpidas neto de impuesto | -          | -          | -          |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                                   | 1.538      | 953        | 116        |

**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 del Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Mercado de Valores, SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forma parte del GRUPO SANTANDER.

De conformidad con el 29.1.j) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se adhirió al Código General de Conducta del Grupo Santander, que se encuentra disponible en su página web ([https://www.santander.com/csqs/Satellite/CFWCSancomQP01/es\\_ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html](https://www.santander.com/csqs/Satellite/CFWCSancomQP01/es_ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html)), y al Código de Conducta del Grupo Santander en los Mercados de Valores.

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

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

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

### **8.2 Información financiera histórica.**

No aplicable.

### **8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 100.000€.**

No aplicable.

### **8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.**

No aplicable.

### **8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.**

No aplicable.

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

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

No aplicable.

### **9.2 Información procedente de un tercero.**

No aplicable.

## **10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.**

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

- (a) **Los Estatutos Sociales y la escritura de constitución de la Sociedad Gestora.**
- (b) **El presente Folleto.**
- (c) **La Escritura de Constitución del Fondo.**
- (d) **El Contrato de Préstamo Subordinado, la Línea de Liquidez, los Contratos de Reinversión, el Contrato de Suscripción y el Contrato de Dirección y Agencia de Pagos.**

- (e) **El Informe de Auditoría de Atributos**, preparado por la firma PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L.
- (f) **La certificación del acuerdo de la Comisión Ejecutiva de Santander**, de su reunión del 3 de octubre de 2017, en la que se acordó realizar la cesión de los Activos al Fondo, y **la certificación de los acuerdos del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora** de su reunión del 13 de septiembre de 2017, en las que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por Santander y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.
- (g) **Las cartas de comunicación de las calificaciones provisionales y las cartas de comunicación de las calificaciones definitivas** por parte de DBRS, Moody's y Scope.
- (h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**

Una copia de todos los documentos anteriores podrá ser consultada 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 y 35 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](http://www.santanderdetitulizacion.com).

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores salvo los contenidos en los apartados a), d) y g) 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 (<https://www.cnmv.es/Portal/home.aspx>), en la página web de AIAF ([www.aiaf.es](http://www.aiaf.es)) y en la página web de la Sociedad Gestora ([www.santanderdetitulizacion.com](http://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 aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 18 de enero de 2018.

### **1. PERSONAS RESPONSABLES.**

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

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA, actuando en calidad de Director General de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SGFT, S.A., con domicilio social en la Ciudad Gran Vía de Hortaleza, 3, 28033, Madrid, asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional.

D. IGNACIO ORTEGA GAVARA actúa en ejercicio de las facultades conferidas expresamente para la constitución del Fondo por el Consejo de Administración de la Sociedad Gestora en su reunión del 13 de septiembre de 2017.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora del FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 13 y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

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

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

### **2. FACTORES DE RIESGO.**

Los factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión y de los valores son los descritos respectivamente en los apartados II y I, respectivamente, 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; como asesor legal y financiero de la estructura de la operación así como, en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos, sin perjuicio de la delegación que de dicha administración y gestión haga en favor de Banco Santander, S.A.
- b) BANCO SANTANDER, S.A. interviene como Cedente de los Activos, como emisor de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, como Entidad Suscriptora íntegramente de los Bonos de cada una de las Series, como Entidad Directora, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado, en la



Línea de Liquidez y en los Contratos de Reinversión. Asimismo, Banco Santander de conformidad con el 26.1.b) de la Ley 5/2015 será designado por la Sociedad Gestora Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios.

- d) DBRS Ratings Limited, Moody's Investors Service España y Scope Ratings A.G. intervienen como agencias de calificación crediticia calificadoras de los Bonos.
- e) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro.
- f) PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. interviene como auditora del Fondo y llevará a cabo el Informe de Auditoría de Atributos descrito en el apartado 2.2.2. del Módulo Adicional.

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

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

##### **4.1 Importe total de los valores.**

###### **a) Importe total de la emisión.**

El importe total de los Bonos que se emiten es de DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.835.000.000€), representados por VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (28.350) 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 DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.254.500.000 €), está constituida por VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO (22.545) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305289003;
- **Serie B:** con un importe nominal total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (445.500.000 €), está constituida por CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (4.455) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305289011; y
- **Serie C:** con un importe nominal total de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (135.000.000 €), está constituida por MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (1.350) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno y con el código ISIN ES0305289029.

###### **b) Suscripción de la emisión.**

La Sociedad Gestora celebrará un Contrato de Suscripción, por el cual Santander, en su condición de Entidad Suscriptora íntegramente de los Bonos de cada una de las Series, 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 será en cualquier caso al precio de emisión del cien por cien (100%) sobre el nominal unitario.

El Contrato de Suscripción quedará resuelto en el supuesto de que las Agencias de Calificación no confirmaran antes del Período de Suscripción 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.

#### **4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.**

Los Bonos gozarán de la naturaleza jurídica de valores negociables de renta fija con rendimiento explícito, quedando sujetos al régimen previsto en el Real Decreto Legislativo 4/2015 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Mercado de Valores, y normativa de desarrollo y se emiten al amparo de la Ley 5/2015.

#### **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) la Ley 5/2015 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, (iii) 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, (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) 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 y (vi) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

Adicionalmente, el ejercicio de derechos y obligaciones ligados a los valores de renta fija, se regirá por las provisiones del artículo 44 del Real Decreto 878/2015.

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 nacionales, 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 exclusivamente por medio de anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015, y se constituirán como tales en virtud de su inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 7 del texto refundido de la Ley del Mercado de Valores aprobado por el Real Decreto Legislativo 4/2015, de 23 de octubre.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 878/2015, la denominación, número de unidades, valor nominal y demás características y condiciones de la Emisión de 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 (i) 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, (ii) 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 AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

#### **4.5 Divisa de la emisión.**

Los Bonos estarán denominados en EUROS.

#### **4.6 Clasificación de los valores según la subordinación.**

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

##### **a) Pago de intereses:**

- a.1 El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el 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 postergación 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 El pago de 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 de la Cantidad Devengada para Amortización que será destinado a la amortización de los Bonos de las Series 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. 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. Dicha amortización se llevará a cabo conforme a las siguientes reglas de subordinación entre las tres (3) Series:

- b.1 Los Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie A, hasta su total amortización.
- b.2 Una vez que se hayan amortizado en su integridad los Bonos de la Serie A, todos los Fondos Disponibles para Amortización, en cada Fecha de Pago se destinarán a la amortización de principal de los Bonos de la Serie B, hasta su total amortización.
- b.3 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 principal de los Bonos de la Serie C ocupa el séptimo (7º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 4.6.a) a.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 (esto es, el 25 de enero de 2018) hasta la total amortización de los mismos, un interés nominal anual variable trimestralmente. Dicho interés se pagará por trimestres vencidos en cada Fecha de Pago siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de 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 3.4.6.(d) del Módulo Adicional y se calculará sobre el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de cada Serie en la Fecha de Pago inmediatamente anterior.

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

b) A efectos del devengo de intereses de los Bonos de todas las Series, la duración de la emisión se dividirá en sucesivos Períodos de Devengo de Interés comprensivos de los días efectivos transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyéndose en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial y excluyéndose la Fecha de Pago final. El primer Periodo de Devengo tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (25 de enero de 2018) y la Primera Fecha de Pago (16 de mayo de 2018). El último Período de Devengo de Interés no se extenderá, en ningún caso, más allá de la Fecha de Vencimiento Legal del Fondo.

c) El tipo de interés nominal anual aplicable a cada Serie de Bonos para cada Período de Devengo de Interés ("**Tipo de Interés Nominal**") será el máximo entre cero (0,00%) y el resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, determinado este 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 (2º) Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés. Excepcionalmente, para el primer Período de Devengo de Interés, el Momento de Fijación de Tipo será el día de la Fecha de Constitución.

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Periodo de Devengo de Interés se determinará en base al Tipo de Interés de Referencia existente a las 11:00 de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución y con sujeción a lo dispuesto en el apartado e) posterior.

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

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

d) El Tipo de Interés Nominal determinado para cada Período de Devengo de Interés para cada Serie será el máximo entre cero (0,00%) y el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia EURIBOR a tres (3) meses o, en su caso, su sustituto (descrito en la letra e) siguiente) y (ii) los márgenes que para cada una de las Series se detallan a continuación:

- 0,30% para los Bonos de la Serie A;
- 0,50% para los Bonos de la Serie B; y
- 0,65% de Parte Ordinaria para los Bonos de la Serie C;

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

e) El tipo de interés de referencia para la determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable a todos los Bonos ("**Tipo de Interés de Referencia**")

será el tipo EURIBOR a tres (3) meses o, en caso necesario su sustituto, determinado según se expone a continuación.

- (i) El tipo EURIBOR a tres (3) meses (Euro Interbank Borrowing Offered Rate) es el tipo de referencia del mercado del dinero para el euro en depósitos a tres (3) meses de vencimiento. El tipo EURIBOR a tres (3) meses será el que resulte de la pantalla REUTERS, página "EURIBOR01" (o cualquier otra página que pudiera reemplazarla en este servicio) a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) del Momento de Fijación de Tipo correspondiente.

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 EURIBOR a seis (6) meses, fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución en la pantalla EURIBOR01 suministrada por Reuters, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Interés.

- (ii) En el supuesto de que no se puedan determinar los tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros (EURIBOR) a tres (3) meses, tan pronto como sea posible después de las 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, S.A., Sucursal en Londres;
- Bank of America N.T.&S.A., Sucursal en Londres; y
- J.P. Morgan Securities Limited;

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

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 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 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año, hasta su total amortización, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

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

- h) El primer pago de intereses para los Bonos de todas las Series tendrá lugar el 16 de mayo de 2018, devengándose los mismos al Tipo de Interés Nominal correspondiente desde la Fecha de Desembolso (inclusive) hasta el 16 de mayo de 2018 (no inclusive).
- i) El cálculo de los intereses a pagar por cada Serie de Bonos (excluida la Parte Extraordinaria de la Serie C) en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{P \times R \times d}{36.000}$$

Donde:

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

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

R = Tipo de Interés Nominal anual.

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

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

Los intereses de la Parte Extraordinaria de la Serie C serán el resultado de distribuir a prorrata entre los 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 (i) en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con Fondos Disponibles suficientes para ello en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional o (ii) en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.(d) del Módulo Adicional.

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

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

Las cantidades no satisfechas de intereses vencidos de los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la Serie C no devengarán intereses adicionales o de demora.

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

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

No aplicable.

#### **4.8.3 Normas de ajuste del subyacente.**

No aplicable.

#### **4.8.4 Agente de cálculo.**

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

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

#### **4.9.1 Precio de reembolso de los Bonos.**

El precio de reembolso para los Bonos de cada una de las Series será de CIEN MIL EUROS (100.000€) por Bono, equivalentes al 100% de su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono. Dicho reembolso se efectuará parcialmente, en la forma y modo descritos en el presente Folleto, y será satisfecho en cada Fecha de Pago, tal y como se establece en los apartados siguientes.

Dentro de cada Serie, 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, cumpliendo, en todo caso, el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.(b) del Módulo Adicional.

#### **4.9.2 Vencimiento de los Bonos.**

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

#### **4.9.3 Fechas de amortización de los Bonos.**

Los Bonos de las Series A y B serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre 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.

Los Bonos de la Serie C serán amortizados por reducción de su valor nominal en cada Fecha de Pago (es decir, los días 15 de febrero, mayo, agosto y noviembre de cada año o, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) comenzando en la Fecha de Pago en la que se produzca una liberación parcial del Fondo de Reserva, conforme a las reglas de amortización establecidas a continuación.

#### **4.9.4 Distribución de los Fondos Disponibles para Amortización.**

Son Fondos Disponibles para Amortización en cada Fecha de Pago 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, descontando las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y
- (ii) en cada Fecha de Pago, los Fondos Disponibles (según se definen en el apartado 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. De los Fondos Disponibles quedan excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito.

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

- a) la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Determinación previa a cada Fecha de Pago; y
- b) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha. A los efectos de lo previsto en el presente Folleto, se entenderá por “**Activos No Fallidos**” aquellos Activos que no tengan la consideración de Activos Fallidos. Por su parte, se entenderá por “**Activos Fallidos**”, a los efectos de lo dispuesto en el presente Folleto, los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en

el pago de los débitos vencidos, para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.

Para un mejor entendimiento de los conceptos, Fondos Disponibles así como Fondos Disponibles para Amortización, se detallan dos (2) ejemplos prácticos.

Datos en la Fecha de Constitución:

Bonos: 1.000 Euros

Saldo Vivo de los Activos: 1.000 Euros, compuesto por préstamos (500 Euros) y líneas de crédito (500 Euros)

Fondo de Reserva (depositado en la Cuenta de Intereses): 200 Euros

### **Ejemplo 1**

En la primera Fecha de Determinación estos son los datos:

Bonos: 1.000 Euros

Saldo Vivo de los Activos No Fallidos: 800 Euros, compuesto por préstamos (400 EUR) y líneas de crédito (400 EUR)

Amortización de préstamos: 100 Euros

Variaciones a la baja de líneas de crédito (disminuciones en los saldos dispuestos de líneas no canceladas o no vencidas): 50 Euros

Variaciones al alza de las Líneas de Crédito: 0 Euros

Amortizaciones líneas de crédito (disminuciones en los saldos dispuestos por cancelación o vencimiento de líneas): 50 Euros

Cuenta Tesorería= 200 Euros

Fondo de Reserva: 200 Euros

Intereses recibidos de los préstamos y las líneas de créditos: 10 Euros

Cuenta de Intereses= 210 Euros

Fondos Disponibles (calculados en la Fecha de Determinación): 150 Euros (Cuenta Tesorería excluidas las variaciones a la baja) + 210 Euros (Cuenta Intereses) = 360 Eur

Cantidad Devengada para Amortización: 1.000 (Bonos) – 800 (Saldo Vivo de los Activos No Fallidos) = 200

Fondos Disponibles para Amortización (según las definiciones), es la menor de:

- (i) 200 Euros (Cantidad Devengada para Amortización) – 50 Euros (Variaciones a la baja de líneas de crédito) = 150 Euros
- (ii) 360 Euros Fondos Disponibles (excluidas las variaciones a la baja de líneas de crédito)

Por lo tanto, los Fondos Disponibles para Amortización serían en este caso 150 Euros, y los Fondos Disponibles 360 Euros

En la Fecha de Determinación (de acuerdo con lo establecido en el 3.4.4.1 y 3.4.4.2 del módulo adicional,) se traspasan 150 Euros de la Cuenta de Tesorería a la Cuenta de Intereses, de forma que se garantiza que en la Fecha de Pago (tras el traspaso de todo el saldo de la Cuenta de Intereses hacia la Cuenta de Tesorería) se dispongan de todos los Fondos Disponibles (360 Euros) para hacer todos los pagos detallados en el Orden de Prelación de Pagos.

## Ejemplo 2

En la primera Fecha de Determinación estos son los datos:

Bonos: 1.000 Euros

Saldo Vivo de los Activos No fallidos: 1.050 Euros, compuesto por préstamos (400 Euros) y líneas de crédito (650 Euros)

Amortización de préstamos: 100 Euros

Variaciones a la baja de líneas de crédito: 0 Euros

Amortizaciones líneas de crédito: 0 Euros

Variaciones al alza de líneas de crédito: 150 Euros

Cuenta Tesorería= -50 Euros

Fondo de Reserva: 200 Euros

Intereses recibidos de los Préstamos y las Líneas de Créditos: 10

Cuenta de Intereses= 210 Euros

Fondos Disponibles (calculados en la Fecha de Determinación): 0 Euros  
(Cuenta de Tesorería) + 210 eur (Cuenta de Intereses) = 210 Eur

Cantidad Devengada para Amortización: 1.000 (Bonos) – 1.050 (Saldo Vivo de los Activos No fallidos) = -50

Fondos Disponibles para Amortización: menor de (según la definición):

(i) -50 Euros (Cantidad Devengada para Amortización) – 0 Euros  
(Variaciones a la baja de Líneas de Crédito) = -50 Eur

(ii) 210 Euros (Fondos Disponibles) – 0 Euros (Variaciones a la baja de Líneas de Crédito) = 210 Euros

Al ser negativa la menor de las cantidades indicadas en los apartados (i) y (ii) inmediatamente anteriores, los Fondos Disponibles para Amortización serían en este caso 0 Euros, es decir, nulos.

En este ejemplo, en Fecha de Determinación, el saldo de la Cuenta de Tesorería es negativo, lo que indica que se ha dispuesto de la línea de liquidez, porque el activo ha crecido (de 1.000 Euros a 1.050 Euros), y con los saldos depositados en la Cuenta de Tesorería procedente de las amortizaciones (100 Euros) no se ha podido hacer frente a las disposiciones al alza (150 Euros). En la Fecha de Determinación no hay traspaso a la Cuenta de Intereses porque el saldo de la Cuenta de Tesorería es negativo.

En la Fecha de Pago, la Cuenta de Tesorería recibe el saldo de la Cuenta de Intereses (210 Euros) para hacer frente a todos los pagos detallados en el Orden de Prelación de Pagos.

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 esta no fuese un Día Hábil.

### 4.9.5 Reglas ordinarias y extraordinarias de amortización.

- **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 su caso, en la Fecha de Pago correspondiente al día 16 de mayo de 2018.

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

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

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

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

No obstante lo anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada en cualquier momento 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, procederá, 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 15 de mayo de 2043, o, si este no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el presente apartado 4.9, puede proceder a amortizar algunas o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

#### **4.10 Indicación del rendimiento para el inversor y método de cálculo**

La principal característica de los Bonos reside en que su amortización periódica, y por ende, su vida media y duración, depende fundamentalmente de

la velocidad con que los Deudores decidan amortizar los Préstamos y las Líneas de Crédito.

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores, están sujetas a cambios continuos y se estiman mediante la utilización de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Préstamos y las Líneas de Crédito, 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) El tipo de interés de los Préstamos y Líneas de Crédito que se han utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los Préstamos, y el cálculo de intereses en el caso de las Líneas de Crédito seleccionados, es el tipo de interés de cada uno de los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017, y se asume constante para cada uno de ellos;

El mantenimiento de los sistemas de amortización de los Préstamos seleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017, incluida, en su caso, la carencia de principal, la fecha de vencimiento de las cuotas y los préstamos con amortización total del principal a vencimiento;

Las Líneas de Crédito se considera que tienen amortización a vencimiento.

Tanto el tipo de interés asumido, como los sistemas de amortización y, en su caso, la carencia de principal, son características contractuales de la Cartera Preliminar;

- (ii) Morosidad de los Activos: 8,48% del Saldo Vivo de los Activos con un 50% de recuperación entre 90 días y 12 meses. Por lo tanto, la Serie C no tendrá ninguna amortización parcial hasta la última fecha de conformidad con lo previsto en el apartado 3.4.2.2 del Módulo Adicional;
- (iii) Activos Fallidos de la cartera de Préstamos y Líneas de Crédito: 4,65% del Saldo Vivo de los Activos con un 35% de recuperación al cabo de 12 meses de su entrada en Fallidos para el caso de los Préstamos y Líneas de Crédito respectivamente;
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 25 de enero de 2018;
- (v) Que las TACP (6%, 8% y 10%) se mantienen constantes a lo largo de la vida de los Bonos;
- (vi) Que siempre existirán Fondos Disponibles para Amortización;
- (vii) Que no existe postergamiento en el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B;
- (viii) Los intereses obtenidos por la rentabilidad de la Cuenta de Intereses y de la Cuenta de Tesorería son cero;
- (ix) La ratio importe dispuesto/importe límite de las Líneas de crédito se mantiene constante;
- (x) No se hace necesario disponer de la Línea de Liquidez; y
- (xi) Fallidos acumulados de la cartera de Activos de 4,78% con una TACP del 6%, 4,66% con TACP del 8%, y 4,56% con una TACP del 10%.

Las variables (ii), (iii), (v) y (xi) anteriores que se utilizan en los cuadros que se incluyen más adelante, provienen de la información histórica aportada por el

Cedente de carteras con características similares de derechos de crédito concedidos por la División de Banca Comercial pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

Para la elaboración de los cuadros que se incluyen más adelante se han tenido en cuenta los períodos de carencia de principal, así como la periodicidad en el pago de sus cuotas y los préstamos con amortización total de principal a vencimiento.

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 el tipo de interés se asume constante, resultado del EURIBOR a 3 meses (-0,329%) a 2 de enero de 2018, más un margen del 0,30% para la Serie A, un margen del 0,50% para la Serie B y del 0,65% en la parte ordinaria para la Serie C, dando como resultado para la Serie A el 0,000%, para la Serie B el 0,171% y para la Serie C el 0,321%.

Tomando en consideración los márgenes antes indicados para cada Serie, el tipo de interés medio ponderado de los Bonos a fecha 2 de enero de 2018 es del 0,061% para el primer Periodo de Devengo de Intereses equivalente a aplicar la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses (-0,329) y el EURIBOR a seis (6) meses (-0,271), y del 0,042% para los restantes Periodos de Devengo de Intereses equivalente a aplicar el tipo EURIBOR a tres (3) meses (-0,329), más los márgenes indicados en el párrafo anterior, respectivamente.

Para el Primer Período de Devengo de Interés, se considerará el tipo de interés resultante de aplicar la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres (3) meses y el EURIBOR seis (6) meses a Fecha de Constitución, es decir a 22 de enero de 2018, más un margen del 0,30% para la Serie A, un margen del 0,50% para la Serie B y un margen del 0,65% para la Serie C.

Asumiendo que la Sociedad Gestora, actuando por cuenta del Fondo, procede a la Liquidación Anticipada del Fondo, prevista en el apartado 4.4.3. del Documento de Registro cuando el importe nominal de los Activos de la presente Emisión 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 en función de las diferentes TACP (6%, 8% y 10%):

| TACP 6%     |          |          |          |
|-------------|----------|----------|----------|
|             | SERIE A  | SERIE B  | SERIE C  |
| VENCIMIENTO | 15/08/21 | 15/11/22 | 15/11/22 |
| VIDA MEDIA  | 1,27     | 4,51     | 4,87     |
| DURACION    | 1,23     | 4,45     | 4,77     |
| TIR         | 0,000%   | 0,176%   | 0,330%   |
| TACP 8%     |          |          |          |
|             | SERIE A  | SERIE B  | SERIE C  |
| VENCIMIENTO | 15/08/21 | 15/11/22 | 15/11/22 |
| VIDA MEDIA  | 1,23     | 4,42     | 4,87     |
| DURACION    | 1,19     | 4,36     | 4,77     |
| TIR         | 0,000%   | 0,176%   | 0,330%   |
| TACP 10%    |          |          |          |
|             | SERIE A  | SERIE B  | SERIE C  |
| VENCIMIENTO | 15/08/21 | 15/08/22 | 15/08/22 |
| VIDA MEDIA  | 1,18     | 4,22     | 4,62     |
| DURACION    | 1,15     | 4,15     | 4,53     |
| TIR         | 0,000%   | 0,176%   | 0,330%   |

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 incluye el cuadro del servicio financiero de cada una de las Series, para la TACP 6%, 8% y 10%:



**FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)**  
**T.A.C.P.=6%**

| FECHA<br>DE<br>PAGO | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      |
|---------------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|
|                     | SERIE A    | SERIE A          | SERIE A    | SERIE B    | SERIE B          | SERIE B    | SERIE C    | SERIE C          | SERIE C    |
| 25-ene-18           | -          | -                | -          | -          | -                | -          | -          | -                | -          |
| 16-may-18           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 0,00       | 52,73            | 52,73      | 0,00       | 98,98            | 98,98      |
| 15-ago-18           | 29.478,77  | 0,00             | 29.478,77  | 0,00       | 43,23            | 43,23      | 0,00       | 81,14            | 81,14      |
| 15-nov-18           | 9.310,53   | 0,00             | 9.310,53   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-19           | 10.753,17  | 0,00             | 10.753,17  | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-19           | 8.731,57   | 0,00             | 8.731,57   | 0,00       | 42,28            | 42,28      | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-19           | 7.168,92   | 0,00             | 7.168,92   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-19           | 6.053,92   | 0,00             | 6.053,92   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-20           | 5.632,88   | 0,00             | 5.632,88   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-20           | 4.863,56   | 0,00             | 4.863,56   | 0,00       | 42,75            | 42,75      | 0,00       | 80,25            | 80,25      |
| 15-ago-20           | 4.370,84   | 0,00             | 4.370,84   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-20           | 4.012,17   | 0,00             | 4.012,17   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-21           | 3.529,18   | 0,00             | 3.529,18   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-21           | 3.053,37   | 0,00             | 3.053,37   | 85,13      | 42,28            | 127,40     | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-21           | 3.041,12   | 0,00             | 3.041,12   | 11.150,89  | 43,66            | 11.194,55  | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-21           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 10.122,73  | 38,79            | 10.161,52  | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 8.779,53   | 34,37            | 8.813,89   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 7.343,37   | 29,53            | 7.372,90   | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 5.974,99   | 27,32            | 6.002,31   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 56.543,38  | 24,71            | 56.568,09  | 100.000,00 | 82,03            | 100.082,03 |
|                     | 100.000,00 | 0,00             | 100.000,00 | 100.000,00 | 771,23           | 100.771,23 | 100.000,00 | 1.564,88         | 101.564,88 |

**FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)**  
**T.A.C.P.=8%**

| FECHA<br>DE<br>PAGO | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      |
|---------------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|
|                     | SERIE A    | SERIE A          | SERIE A    | SERIE B    | SERIE B          | SERIE B    | SERIE C    | SERIE C          | SERIE C    |
| 25-ene-18           | —          | —                | —          | —          | —                | —          | —          | —                | —          |
| 16-may-18           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 0,00       | 52,73            | 52,73      | 0,00       | 98,98            | 98,98      |
| 15-ago-18           | 30.123,66  | 0,00             | 30.123,66  | 0,00       | 43,23            | 43,23      | 0,00       | 81,14            | 81,14      |
| 15-nov-18           | 9.675,10   | 0,00             | 9.675,10   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-19           | 10.990,94  | 0,00             | 10.990,94  | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-19           | 8.907,42   | 0,00             | 8.907,42   | 0,00       | 42,28            | 42,28      | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-19           | 7.287,13   | 0,00             | 7.287,13   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-19           | 6.133,62   | 0,00             | 6.133,62   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-20           | 5.664,53   | 0,00             | 5.664,53   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-20           | 4.869,65   | 0,00             | 4.869,65   | 0,00       | 42,75            | 42,75      | 0,00       | 80,25            | 80,25      |
| 15-ago-20           | 4.350,09   | 0,00             | 4.350,09   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-20           | 3.965,25   | 0,00             | 3.965,25   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-21           | 3.469,23   | 0,00             | 3.469,23   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-21           | 2.987,59   | 0,00             | 2.987,59   | 7.007,49   | 42,28            | 7.049,76   | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-21           | 1.575,80   | 0,00             | 1.575,80   | 10.821,27  | 40,64            | 10.861,91  | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-21           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 9.761,19   | 35,91            | 9.797,10   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 8.428,77   | 31,64            | 8.460,41   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 7.032,07   | 27,05            | 7.059,11   | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 5.718,82   | 24,89            | 5.743,71   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 51.230,40  | 22,39            | 51.252,79  | 100.000,00 | 82,03            | 100.082,03 |
|                     | 100.000,00 | 0,00             | 100.000,00 | 100.000,00 | 755,36           | 100.755,36 | 100.000,00 | 1.564,88         | 101.564,88 |

**FLUJOS POR CADA BONO SIN RETENCION PARA EL TOMADOR (EN EUROS)**  
**T.A.C.P.=10%**

| FECHA<br>DE<br>PAGO | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      | AMORTIZ.   | INTERES<br>BRUTO | TOTAL      |
|---------------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|------------|------------------|------------|
|                     | SERIE A    | SERIE A          | SERIE A    | SERIE B    | SERIE B          | SERIE B    | SERIE C    | SERIE C          | SERIE C    |
| 25-ene-18           | -          | -                | -          | -          | -                | -          | -          | -                | -          |
| 16-may-18           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 0,00       | 52,73            | 52,73      | 0,00       | 98,98            | 98,98      |
| 15-ago-18           | 30.777,97  | 0,00             | 30.777,97  | 0,00       | 43,23            | 43,23      | 0,00       | 81,14            | 81,14      |
| 15-nov-18           | 10.039,44  | 0,00             | 10.039,44  | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-19           | 11.224,04  | 0,00             | 11.224,04  | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-19           | 9.076,13   | 0,00             | 9.076,13   | 0,00       | 42,28            | 42,28      | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-19           | 7.396,76   | 0,00             | 7.396,76   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-19           | 6.204,00   | 0,00             | 6.204,00   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-20           | 5.686,92   | 0,00             | 5.686,92   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-20           | 4.866,80   | 0,00             | 4.866,80   | 0,00       | 42,75            | 42,75      | 0,00       | 80,25            | 80,25      |
| 15-ago-20           | 4.321,14   | 0,00             | 4.321,14   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-20           | 3.911,29   | 0,00             | 3.911,29   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-21           | 3.403,29   | 0,00             | 3.403,29   | 0,00       | 43,70            | 43,70      | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-21           | 2.916,75   | 0,00             | 2.916,75   | 13.586,93  | 42,28            | 13.629,21  | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-21           | 175,48     | 0,00             | 175,48     | 10.474,01  | 37,76            | 10.511,77  | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-nov-21           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 9.387,49   | 33,19            | 9.420,68   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-feb-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 8.069,02   | 29,08            | 8.098,10   | 0,00       | 82,03            | 82,03      |
| 15-may-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 6.712,76   | 24,72            | 6.737,48   | 0,00       | 79,36            | 79,36      |
| 15-ago-22           | 0,00       | 0,00             | 0,00       | 51.769,79  | 22,62            | 51.792,41  | 100.000,00 | 82,03            | 100.082,03 |
|                     | 100.000,00 | 0,00             | 100.000,00 | 100.000,00 | 720,23           | 100.720,23 | 100.000,00 | 1.482,84         | 101.482,84 |

#### 4.11 Representación de los tenedores de los valores.

La Escritura de Constitución no preverá la creación de una junta de acreedores en los términos recogidos en el artículo 37 de la Ley 5/2015.

En los términos previstos en el artículo 26 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 emitidos por el Fondo y de los restantes acreedores del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora

deberá velar con la máxima diligencia y transparencia por la defensa del mejor interés de tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

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

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

- a) Acuerdos societarios:
  - a.1 Acuerdo de la Comisión Ejecutiva del Cedente de fecha de 3 de octubre de 2017 en cuya virtud se autoriza la cesión de los Activos al Fondo y la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca para su suscripción por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo.
  - a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 13 de septiembre de 2017 en cuya virtud se acordó la constitución del Fondo, la adquisición de los activos del Cedente y la suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos por el Cedente.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 18 de enero de 2018.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 22 de enero de 2018 y de la que se remitirá copia a la CNMV y a Iberclear antes de la Fecha de Desembolso (esto es, el 25 de enero de 2018).

#### **4.13 Fecha de emisión.**

La fecha de emisión de los Bonos será el 22 de enero de 2018.

##### **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.**

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 cada una de las Series será suscrita íntegramente por Santander.

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 25 de enero de 2018, desde las nueve (9:00) horas hasta las doce (12:00) horas del mediodía.

#### **4.13.4 Dónde y ante quién puede tramitarse la suscripción.**

No aplicable.

#### **4.13.5 Colocación y adjudicación de los Bonos.**

No aplicable.

#### **4.13.6 Forma y Fecha de Desembolso.**

La Fecha de Desembolso será el 25 de enero de 2018 hasta las trece horas treinta minutos (13:30).

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 catorce horas (14:00) (hora de Madrid) de la Fecha de Desembolso, valor ese mismo día, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería. el importe de la emisión de los Bonos de la Serie A y de la Serie B, y, mediante ingreso en la Cuenta de Intereses, el importe de la emisión de los Bonos de la Serie C, correspondiente al Fondo de Reserva.

#### **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 de AIAF. La transmisión de los valores representados por medio de anotaciones en cuenta tendrá lugar por transferencia contable. La inscripción de la transmisión a favor del adquirente en el registro contable producirá los mismos efectos que la tradición de los títulos y desde ese momento la transmisión será oponible a terceros. En este sentido, el tercero que adquiriera 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 AIAF, para que cotice en un plazo no superior a un (1) mes desde la Fecha de Desembolso.

Asimismo, la Sociedad Gestora solicitará, en representación y por cuenta del Fondo, la inclusión de la emisión en Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto de los valores admitidos a cotización en AIAF y representados mediante anotaciones en cuenta, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear. Los Bonos serán también dados de alta, si fuera necesario, por parte de Banco Santander, en depositarios internacionales de valores, como EUROCLEAR BANK y/o CLEARSTREAM LUXEMBOURG.

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 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, en consideración a los servicios prestados recibirá, en cada Fecha de Pago, una comisión de agencia, de conformidad con lo acordado en el Contrato de Dirección y Agencia de Pagos, siguiendo lo establecido en el Orden de Prelación de Pagos del apartado 3.4.6.b) y en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del apartado 3.4.6.d) del Módulo Adicional. 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:

En el caso de que no se confirmen las calificaciones provisionales de los Bonos por parte de las Agencias de Calificación antes del Período de Suscripción, se procederá a la resolución del Contrato de Dirección y Agencia de Pagos.

- **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, mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería, el importe de la emisión de los Bonos de la Serie A y de la Serie B, y, mediante ingreso en la Cuenta de Intereses, el importe de la emisión de los Bonos de la Serie C, correspondiente al Fondo de Reserva.

- **Comunicación del Tipo de Referencia EURIBOR**

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

- **Pagos con cargo al Fondo**

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

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

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

- **Gastos e impuestos**

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurra por el cumplimiento de las anteriores obligaciones serán por cuenta del Agente de Pagos o del agente de pagos sustituto.

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

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.

**Criterios de Moody's Investors Service España, S.A.**

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 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.

**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 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 (sin que dicha calificación esté "*Under Review (Negative)*") a largo plazo, que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. La garantía o compromiso deberá cumplir con los criterios establecidos por DBRS. 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 (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.

#### **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 plazo (sin que dicha calificación esté "*Under Review for downgrade*") 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 plazo (sin que dicha calificación esté "*Under Review for downgrade*") 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.

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 (low) (sin que dicha calificación esté "*Under Review (Negative)*") a largo plazo según DBRS, con calificación para su deuda no inferior a Baa3 o P-3



según Moody's, y una calificación para su deuda no inferior a BBB (sin que dicha calificación esté "*Under Review for downgrade*") a largo plazo según Scope, aceptadas por la Sociedad Gestora, sustituya a este 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.

**b) Entidades depositarias:**

No aplicable.

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

Los gastos previstos son los siguientes:

|                                                                                                                                                                                               | Euros             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| <b>a) Gastos de constitución (Gastos de documentación, publicidad y tasas):</b>                                                                                                               |                   |
| Tasas de CNMV(para la oferta y admisión a cotización)<br>0.01% del importe de la emisión si los Bonos de admiten a cotización con un máximo de 60.600 euros<br>Si no se admiten: 5.050 euros. | 60.600,00         |
| Tasas AIAF:                                                                                                                                                                                   | 72.600,00         |
| Tasas Iberclear:                                                                                                                                                                              | 2.420,00          |
| Otros (Agencias de calificación, asesoramiento legal, Notaría, auditoría y varios)                                                                                                            | 574.380,00        |
| <b>Subtotal:</b>                                                                                                                                                                              | <b>710.000,00</b> |
| <b>b) Gastos de emisión</b>                                                                                                                                                                   |                   |
| Comisión de estructuración de la Sociedad Gestora.                                                                                                                                            | 90.000,00         |
| <b>Subtotal:</b>                                                                                                                                                                              | <b>90.000,00</b>  |
| <b>TOTAL GENERAL</b>                                                                                                                                                                          | <b>800.000,00</b> |

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

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

**7. INFORMACIÓN ADICIONAL.**

**7.1 Personas y entidades asesoras en la emisión.**

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., interviene como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S.L.P. interviene como asesor legal de la estructura de la operación y ha revisado el régimen fiscal del Fondo contenido en el apartado 4.5.d) del Documento de Registro, en calidad de tercero independiente.

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

No aplicable.

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

Los Préstamos y las Líneas de Crédito serán objeto de auditoría por PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. mediante el Informe de Auditoría de Atributos descrito en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional. Asimismo, PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de Santander correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados.

### 7.4 Informaciones aportadas por terceros.

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

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

### 7.5 Ratings.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas a 18 de enero de 2018 por parte de DBRS Ratings Limited, Moody's Investors Service España y Scope Ratings A.G., respectivamente, las siguientes calificaciones provisionales ("*ratings*") por las Agencias de Calificación:

| <b><i>Series de Bonos</i></b> | <b><i>DBRS</i></b> | <b><i>Moody's</i></b> | <b><i>Scope</i></b> |
|-------------------------------|--------------------|-----------------------|---------------------|
| Serie A                       | A(sf)              | A1(sf)                | AAA(sf)             |
| Serie B                       | CCC (high) (sf)    | B2(sf)                | BB+(sf)             |
| Serie C                       | C(sf)              | Caa3(sf)              | CCC(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](http://www.dbrs.com), [www.moody.com](http://www.moody.com) y [www.scooperatings.com](http://www.scooperatings.com).

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

Las Agencias de Calificación mencionadas anteriormente 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 18 de enero de 2018.

### **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 DOS MIL SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (2.700.000.000 €).

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

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

No aplicable.

### **2. ACTIVOS SUBYACENTES.**

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

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

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

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

#### **2.2 Activos que respaldan la emisión de los Bonos.**

Los derechos de crédito a agrupar en el activo del Fondo derivan de Préstamos y de disposiciones de Líneas de Crédito que servirán para respaldar la presente emisión de Bonos.

Los Préstamos y las Líneas de Crédito han sido concedidos por Santander, Banesto y Banif hasta el 30 de abril de 2013, fecha en que Banesto y Banif fueron absorbidos por Banco Santander y sus correspondientes Préstamos y Líneas de Crédito pasaron a formar parte de la cartera de Banco Santander. A partir del 30 de abril de 2013, los Préstamos y las Líneas de Crédito que conforman el activo del Fondo se han originado en Banco Santander.

Los Préstamos, atendiendo al tipo de garantía, se clasifican en (i) Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria) (los "**Préstamos**

**Hipotecarios")** y (ii) Préstamos No Hipotecarios con garantía personal de terceros - avales, (iii) Préstamos No Hipotecarios sin garantía específica (con garantía personal del deudor), y (iv) Préstamos No Hipotecarios con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria), (en adelante (ii), (iii) y (iv) los **"Préstamos No Hipotecarios"** y, conjuntamente con los Préstamos Hipotecarios, los **"Préstamos"**).

Los Préstamos han sido concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes y con domicilio en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

Las características principales de los Préstamos agrupados en la Cartera Preliminar se describen más adelante, en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional.

Por su parte, en cuanto a las disposiciones de las Líneas de Crédito, se trata de disposiciones de Líneas de Crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (las **"Líneas de Crédito"**) concedidas por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y Líneas de Crédito sindicadas, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo así como las finalidades mencionadas anteriormente de los Préstamos.

Las Líneas de Crédito consisten en contratos mercantiles en virtud de los cuales el Cedente otorga una línea de liquidez por un importe máximo previsto en el propio articulado del contrato a uno o varios acreditados. El acreditado, para poder disponer de todo o parte del importe del crédito, deberá realizar sucesivas solicitudes de disposición mediante la entrega de un aviso de disposición, tal y como este se encuentre regulado en el correspondiente contrato. Las Líneas de Crédito devengarán intereses de acuerdo con los términos regulados en el articulado del contrato, los cuales se devengarán durante el período de interés y se liquidarán tal y como el propio contrato establezca. Las Líneas de Crédito tendrán un vencimiento determinado en el contrato, debiendo proceder el acreditado, de conformidad con los términos del contrato, al total reintegro de los importes dispuestos bajo la línea de crédito. Las Líneas de Crédito no tienen un calendario preestablecido de amortización de principal.

A continuación, se detallan las principales características de las Líneas de Crédito contenidas en la Cartera Preliminar que, igualmente se recogen más adelante en el apartado 2.2.2 del presente Módulo Adicional: tienen una antigüedad media ponderada de 2,07 años, si bien el vencimiento medio ponderado es de 6,73 meses.

Las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar pueden provenir de renovaciones o de su formalización original.

Las Líneas de Crédito no se entienden renovadas automáticamente en su fecha de vencimiento a efectos de continuar perteneciendo al Fondo. En la fecha de vencimiento de las Líneas de Crédito se produce la cancelación

jurídica del contrato, sin perjuicio de que el Banco pueda renovar con el cliente dichas Líneas de Crédito, que no formarán parte del Fondo.

Las Líneas de Crédito entrarán en mora, si llegada su fecha de vencimiento el deudor no abona el saldo dispuesto en dicha fecha, o en el caso de los Excedidos, desde el momento en el que se exceden.

En relación con los intereses devengados por las Líneas de Crédito, éstos se capitalizarán de conformidad con lo previsto en el artículo 317 del Código de Comercio, incrementando el importe dispuesto y devengando, a su vez, nuevos réditos al tipo de interés que corresponda aplicar según lo previsto en los correspondientes contratos de crédito. A su vez, estos intereses de las Líneas de Crédito producen un incremento en el saldo dispuesto en dichas Líneas de Crédito.

En el mismo momento que se liquidan los intereses sobre las propias Líneas de Crédito, el Banco está recibiendo (cobrando) ese importe, con cargo a las mismas Líneas de Crédito. El cargo sobre las Líneas de Crédito implica el cobro de los intereses por parte del Banco y su abono al Fondo en la Cuenta de Intereses. El funcionamiento de las variaciones al alza y a la baja de las Líneas de Crédito y su repercusión para el Fondo se recoge en el apartado 3.4.3. (b) siguiente.

Con respecto a los Excedidos de las Líneas de Crédito, éstos pueden originarse de dos formas: i) por las disposiciones adicionales realizadas por los Deudores en las Líneas de Crédito una vez superado el límite máximo disponible de las mismas y ii) cuando se exceda el límite máximo disponible de las Líneas de Crédito como consecuencia de la capitalización de intereses de las mismas descrita en los párrafos anteriores. En este supuesto, el Excedido está amparado por la póliza de crédito inicial suscrita entre el Banco y el Deudor de modo que no necesita autorización por ningún órgano del Banco. En todo caso, el deudor deberá regularizar el Excedido en los términos exigidos por el Banco en su política de concesión de préstamos y líneas de crédito recogida en el apartado 2.2.7. del Módulo Adicional de este Folleto.

En el supuesto de que el Excedido no esté amparado por la póliza de crédito correspondiente y se encuentre dentro del apartado i) anterior, los criterios que aplica el Banco son los siguientes:

**1.) Autorización por el órgano competente:** Cualquier excedido sobre el límite debe estar **debidamente autorizado por el órgano competente**, es decir, por la Comisión de Préstamos a quien corresponda en virtud de las facultades que tuviera conferidas por la Comisión Delegada de Riesgos (las Oficinas, la Comisión de Préstamos de la Territorial, la Comisión de Préstamos del Área de Riesgos y la propia Comisión Delegada de Riesgos) facultades que se atribuyen a cada uno de los órganos por razón del importe, plazo y garantías otorgadas para cada acreditado y/o grupo. A estos efectos, como regla general, el órgano competente no autoriza al Deudor un excedido en la medida que el excedido anterior no haya sido regularizado.

**2.) Autorización en base a la calidad crediticia del deudor:** En la decisión de conceder un excedido sobre una línea de crédito se valora la **calidad crediticia del cliente** con los siguientes requisitos: rating superior a cinco, (o scoring aprobado para caso de riesgos de particulares) calificación del riesgo en situación normal, mostrada capacidad de reembolso suficiente para cubrir el exceso en el plazo concedido (normalmente son plazos muy breves referidos a días) y garantías/solvencia adecuada.

**3.) Alarmas internas y operativa de recuperaciones:** En situación de excedido, las alarmas son de carácter interno y aparecen en un **sistema informático, denominado GSI o “Gestión de Situaciones Irregulares”** al

que tienen acceso las oficinas y los servicios centrales a nivel de riesgo y recuperaciones. Según se tiene establecido en las circulares internas del Banco, las Oficinas y analistas de riesgos, deben revisar a diario estos listados con objeto de gestionar la regularización de estas posiciones. Además, desde el principio, los excedidos entran en el “Circuito Recuperatorio” recogido en el apartado 2 sobre *Política de reclamación y recobros* incluido en el apartado 2.2.7.1 del Módulo Adicional y salen del mismo solo en el supuesto de regularizar la situación.

**4.) Documentación del excedido:** El excedido se documenta mediante la tramitación de una nueva propuesta de riesgos que deberá ser aprobada por el órgano competente y no mediante suscripción de una nueva póliza.

Los derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Líneas de Crédito anteriormente referidos serán referidos conjuntamente como los “**Activos**”.

Exclusivamente los Activos derivados de los Préstamos y, en su caso, de los saldos dispuestos por parte de los Deudores de cada Línea de Crédito a una determinada fecha (las “**Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito**”) serán objeto de cesión al Fondo. Por ello, las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladarán diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez, de manera que los saldos efectivamente dispuestos de las Líneas de Crédito en todo momento sean cedidos al Fondo, todo ello en los términos que se detallan en el apartado 3.4.3.b siguiente del presente Módulo Adicional.

A los efectos anteriores, se entenderá por saldos dispuestos de las Líneas de Crédito la diferencia entre las disposiciones y los reintegros correspondientes de las Líneas de Crédito, incluyendo, en su caso, los intereses devengados y capitalizados. Esta diferencia se calcula el Día Hábil inmediatamente anterior a la fecha de referencia.

La cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios tendrá lugar mediante la emisión de Certificados de Transmisión Hipoteca mientras que la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito se realizará directamente en la Escritura de Constitución y, en relación con las disposiciones al alza de las Líneas de Crédito, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez, tal y como se señala en el apartado 3.4.3.b del presente Módulo Adicional.

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

Los Activos se rigen por la ley española.

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

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por derechos de crédito derivados de los Préstamos y de las Líneas de Crédito concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos, excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, todos denominados en euros. A los efectos anteriores, la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, incluye también a las microempresas y autónomos.

#### **Informe de Auditoría de Atributos**

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 22 de la Ley 5/2015, la cartera preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que derivan los derechos de crédito ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORS, S.L. (el “**Informe de Auditoría de Atributos**”). Dicha auditoría versará sobre la verificación de los atributos siguientes:

- Naturaleza del deudor cedido
- Identificación del deudor cedido
- Transmisión de los activos
- Acreditación de autónomos, microempresas y pequeñas y medianas empresas
- Fecha de formalización del préstamo o fecha de la última renovación/formalización de la línea de crédito
- Fecha de vencimiento del préstamo o línea de crédito
- Importe inicial del préstamo o de la última renovación/formalización de la línea de crédito
- Saldo Actual/ dispuesto del préstamo o línea de crédito
- Tipo de interés o índice de referencia
- Diferencial del tipo de interés
- Tipo de interés aplicado
- Retrasos en el Pago
- Finalidad del préstamo o línea de crédito
- Titularidad
- Formalización del préstamo o línea de crédito
- Periodicidad de los pagos
- Situación concursal
- Política de concesión de riesgos
- Préstamos o líneas de crédito a promotores o leasing
- Existencia o naturaleza de las garantías
- Refinanciación y reestructuración

Adicionalmente, para los Préstamos Hipotecarios:

- Garantía real
- Clasificación de la garantía hipotecaria
- Formalización de la garantía hipotecaria
- Inscripción de la garantía hipotecaria
- Dirección de la Propiedad Hipotecada y/o Finca Registral
- Tasación
- Valor de Tasación inicial de los inmuebles
- Relación “Saldo actual del préstamo/Valor de Tasación inicial”Valor actualizado de la tasación de los inmuebles
- Relación “Saldo actual del préstamo/Valor de Tasación actual”

Adicionalmente, para las Líneas de Crédito:



- Relación “Saldo Dispuesto de la Línea de Crédito/Importe Límite”

La Cartera Preliminar de la que se extraerán los Activos está compuesta por 52.075 Préstamos y 9.818 Líneas de Crédito cuyo principal pendiente de vencer, a 27 de diciembre de 2017, ascendía a un importe de 3.062.244.424,32€ (2.467.031.554,72€ y 595.212.869,60€ respectivamente).

Los siguientes cuadros estratificados muestran la distribución de los Activos según diversos criterios:

**a) Distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito atendiendo al tipo de garantía y al originador por tipo de activo.**

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

| <b>CLASIFICACIÓN POR TIPO DE ACTIVO A 27.12.2017</b> |                            |                 |                            |                 |
|------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
|                                                      | <b>Principal pendiente</b> |                 | <b>Derechos de Crédito</b> |                 |
|                                                      | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>        | <b>Número</b>              | <b>%</b>        |
| Préstamos sin garantía hipotecaria                   | 1.755.201.215,89           | 57,32%          | 50.083                     | 80,92%          |
| Créditos                                             | 595.212.869,60             | 19,44%          | 9.818                      | 15,86%          |
| Préstamos con garantía hipotecaria                   | 711.830.338,83             | 23,25%          | 1.992                      | 3,22%           |
| <b>Total</b>                                         | <b>3.062.244.424,32</b>    | <b>100,00 %</b> | <b>61.893</b>              | <b>100,00 %</b> |

Las Líneas de Crédito mencionadas en el cuadro anterior incluyen los importes derivados de los Excedidos, según se contempla en el apartado 2.2 del Módulo Adicional, y los intereses capitalizados.

| <b>CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA A 27.12.2017</b>                                                   |                            |                 |                            |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
|                                                                                                          | <b>Principal pendiente</b> |                 | <b>Derechos de Crédito</b> |                 |
|                                                                                                          | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>        | <b>Número</b>              | <b>%</b>        |
| Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito sin garantía específica (con garantía personal del deudor) | 1.025.277.459,31           | 33,48%          | 38.075                     | 61,55%          |
| Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía personal de terceros - avales                 | 1.101.810.233,23           | 35,98%          | 20.793                     | 33,61%          |
| Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)      | 223.326.392,95             | 7,29%           | 1.003                      | 1,62%           |
| Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria)                                           | 711.830.338,83             | 23,25%          | 1.992                      | 3,22%           |
| <b>Total</b>                                                                                             | <b>3.062.244.424,32</b>    | <b>100,00 %</b> | <b>61.863</b>              | <b>100,00 %</b> |

En cuanto a la composición de la Cartera Preliminar por tipo de garantía, un 33,48% del principal pendiente está compuesto por Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito “sin garantía específica”, es decir, garantizados con garantía personal del Deudor, quien responde con el conjunto de su patrimonio (bienes y derechos) presente y futuro, de manera general, sin que ningún bien concreto quede afecto.

Además, algunos Préstamos no Hipotecarios y algunas Líneas de Crédito, que representan un 35,98% del principal pendiente de la Cartera Preliminar, están garantizados con garantía personal de terceros (avales), esto es, con los bienes de terceras personas distintas del Deudor (avalistas).

Un 7,29% del principal pendiente de la Cartera Preliminar, está compuesto por Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito garantizados con otra garantía real distinta de la hipoteca inmobiliaria. Dicha garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria incluye, entre otros, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios y prendas de fondos públicos que no son susceptibles de inscripción en ningún registro público.

Por último, un 23,25% del principal pendiente la Cartera Preliminar está compuesta por Préstamos Hipotecarios, con garantía de hipoteca inmobiliaria.

No se pueden garantizar las proporciones definitivas de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito que resultarán finalmente cedidos al Fondo, ya que no se aplicará ningún criterio específico para seleccionar la cartera titulizada; ello sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios con garantía de hipoteca inmobiliaria, en función del tipo de bien.

| <b>CLASIFICACIÓN POR TIPO DE BIEN A 27.12.2017</b> |                            |                |                            |                |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Tipo Bien</b>                                   | <b>Principal pendiente</b> |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
|                                                    | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| EDIFICIO INDUSTRIAL                                | 184.791.503,44             | 25,96%         | 512                        | 25,86%         |
| VIVIENDA TERMINADA                                 | 144.355.880,52             | 20,28%         | 709                        | 36,10%         |
| LOCAL COMERCIAL                                    | 131.201.736,15             | 18,43%         | 410                        | 20,23%         |
| INMUEBLE USO HOTELERO                              | 57.031.256,42              | 8,01%          | 58                         | 2,62%          |
| OTROS*                                             | 53.762.046,85              | 7,55%          | 43                         | 4,42%          |
| FINCA RUSTICA                                      | 47.759.358,70              | 6,71%          | 87                         | 3,74%          |
| OFICINAS                                           | 44.471.438,71              | 6,25%          | 73                         | 2,28%          |
| SOLAR                                              | 24.330.271,69              | 3,42%          | 45                         | 1,31%          |
| GARAJE                                             | 21.458.694,51              | 3,01%          | 53                         | 0,82%          |
| APARCAMIENTO                                       | 2.668.151,84               | 0,37%          | 2                          | 2,62%          |
| <b>Total</b>                                       | <b>711.830.338,83</b>      | <b>100,00%</b> | <b>1.992</b>               | <b>100,00%</b> |

\* Inmuebles polivalentes para uso educativo, geriátrico y ocio.

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

En ningún caso, se incluyen inmuebles que tengan la consideración de viviendas de protección oficial, según este concepto se define en el Real Decreto 2960/1976, de 12 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la legislación de viviendas de protección oficial.

El siguiente cuadro muestra la distribución de la Cartera Preliminar por originador:

| <b>CLASIFICACIÓN POR ORIGINADOR A 27.12.2017</b> |                            |                |                            |                |
|--------------------------------------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Originador</b>                                | <b>Principal pendiente</b> |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
|                                                  | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>       | <b>Número</b>              | <b>%</b>       |
| Santander                                        | 2.967.747.050,50           | 96,91%         | 60.725                     | 98,11%         |
| Banesto                                          | 48.639.199,56              | 1,59%          | 1.112                      | 1,80%          |
| Banif                                            | 45.858.174,26              | 1,50%          | 56                         | 0,09%          |
| <b>Total</b>                                     | <b>3.062.244.424,32</b>    | <b>100,00%</b> | <b>61.893</b>              | <b>100,00%</b> |

**b) Distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito atendiendo al tipo de Deudor.**

Atendiendo al tipo de Deudor, la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar es la siguiente:

| <b>CLASIFICACIÓN POR TIPO DE DEUDOR A 27.12.2017</b> |                            |             |                            |             |
|------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|----------------------------|-------------|
| <b>Deudor</b>                                        | <b>Principal pendiente</b> |             | <b>Derechos de Crédito</b> |             |
|                                                      | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>    | <b>Número</b>              | <b>%</b>    |
| Microempresas                                        | 1.230.551.176,58           | 40,18%      | 22.583                     | 36,49%      |
| Pequeña Empresa                                      | 949.343.316,27             | 31,00%      | 10.009                     | 16,17%      |
| Mediana Empresa                                      | 553.486.030,77             | 18,07%      | 2.772                      | 4,48%       |
| Autónomo                                             | 328.863.900,70             | 10,74%      | 26.529                     | 42,86%      |
| <b>Total</b>                                         | <b>3.062.244.424,32</b>    | <b>100%</b> | <b>61.893</b>              | <b>100%</b> |

Los Préstamos y Líneas de Crédito han sido clasificados de acuerdo a la definición de autónomos, microempresas, pequeñas y medianas empresas tal y como recoge la definición de la Comisión Europea en su Recomendación de 6 de mayo de 2003 relativa al número de trabajadores y al volumen de negocio o balance general anual.

### c) Veinte mayores deudores

El siguiente cuadro muestra los veinte mayores grupos económicos (según este concepto se define en la Política de Concesión de Préstamos prevista en el apartado 2.2.7.1 del presente Módulo Adicional) ordenados de mayor a menor principal pendiente.

| CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES A 27.12.2017 |                         |                |               |                                                              |
|-------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|--------------------------------------------------------------|
| Grupo Económico                                 | Principal pendiente (€) | %              | Nº Dchos      | CNAE                                                         |
| 1                                               | 26.163.281,04           | 0,85%          | 2             | Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones |
| 2                                               | 15.777.117,52           | 0,52%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 3                                               | 15.605.189,87           | 0,51%          | 2             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 4                                               | 14.892.263,31           | 0,49%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 5                                               | 14.623.026,72           | 0,48%          | 1             | Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones |
| 6                                               | 12.738.513,48           | 0,42%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 7                                               | 12.065.443,41           | 0,39%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 8                                               | 11.500.000,00           | 0,38%          | 1             | Construcción de edificios                                    |
| 9                                               | 9.335.560,68            | 0,30%          | 1             | Servicios de comidas y bebidas                               |
| 10                                              | 8.402.794,86            | 0,27%          | 3             | Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones |
| 11                                              | 6.957.362,75            | 0,23%          | 1             | Construcción de edificios                                    |
| 12                                              | 6.459.515,83            | 0,21%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 13                                              | 5.969.026,59            | 0,19%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 14                                              | 5.431.722,92            | 0,18%          | 1             | Servicios de alojamiento                                     |
| 15                                              | 5.357.690,00            | 0,17%          | 1             | Transporte aéreo                                             |
| 16                                              | 5.117.016,68            | 0,17%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 17                                              | 5.104.474,85            | 0,17%          | 1             | Servicios de alojamiento                                     |
| 18                                              | 4.943.395,37            | 0,16%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| 19                                              | 4.830.856,17            | 0,16%          | 1             | Servicios de alojamiento                                     |
| 20                                              | 4.823.633,75            | 0,16%          | 1             | Actividades inmobiliarias                                    |
| Subtotal 20 mayores gupos                       | 196.097.885,80          | 6,40%          | 24            |                                                              |
| Resto                                           | 2.866.146.538,52        | 93,60%         | 61.959        |                                                              |
| <b>Total</b>                                    | <b>3.062.244.424,32</b> | <b>100,00%</b> | <b>61.983</b> |                                                              |

Ningún grupo económico deudor de la Cartera Preliminar supera el 0,85% del Principal Pendiente a fecha 27 de diciembre de 2017.

Los 20 mayores deudores o grupos económicos suponen el 6,40% del Principal Pendiente a fecha 27 de diciembre de 2017.

Los 10 mayores deudores o grupos económicos suponen el 4,61% del Principal Pendiente a fecha 27 de diciembre de 2017.

**d) Distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito por su finalidad**

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar por su finalidad:

| <b>CLASIFICACIÓN POR FINALIDAD DE LOS DERECHOS A 27.12.2017</b> |                            |                |                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------|----------------|-----------------|----------------|
| <b>Descripción de la finalidad</b>                              | <b>Principal Pendiente</b> |                | <b>Derechos</b> |                |
|                                                                 | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>       | <b>Número</b>   | <b>%</b>       |
| Adquisición de Inmuebles                                        | 319.266.575,82             | 10,43%         | 1.531           | 2,47%          |
| Adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares     | 106.789.352,35             | 3,49%          | 797             | 1,29%          |
| Adquisición de maquinaria y utillajes                           | 238.901.436,89             | 7,80%          | 5.306           | 8,56%          |
| Construcción de Inmuebles                                       | 31.386.530,37              | 1,02%          | 131             | 0,21%          |
| Financiación de sus actividades empresariales*                  | 1.985.355.171,60           | 64,83%         | 46.879          | 75,63%         |
| Mejora de instalaciones                                         | 323.903.153,76             | 10,58%         | 5.990           | 9,66%          |
| Financiación de circulante                                      | 56.642.203,53              | 1,85%          | 1.349           | 2,18%          |
| <b>Total</b>                                                    | <b>3.062.244.424,32</b>    | <b>100,00%</b> | <b>61.983</b>   | <b>100,00%</b> |

\* Dentro de financiación de actividades empresariales se encuentran las siguientes finalidades: Adquisición de materias primas, mercaderías, productos y servicios, financiación de gastos de cultivo, importación y exportación de bienes y servicios, financiación de circulante, financiación de stock, pagos de licencias e impuestos, etc.

**e) Valores máximo, mínimo y medio de los principales pendientes de los Préstamos y Líneas de Crédito.**

El siguiente cuadro muestra (i) la distribución por principal pendiente de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar y (ii) en el caso de Líneas de Crédito, sus saldos dispuestos.

En el caso de los Préstamos el cuadro es el siguiente:

| <b>CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRESTAMOS A 27.12.2017</b> |               |                                                 |                |                            |                |
|----------------------------------------------------------------------------|---------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                                                                            |               | <b>Principal pendiente</b>                      |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
| <b>Desde</b>                                                               | <b>Hasta</b>  | <b>En miles de euros (salvo total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| 0,00                                                                       | 99.999,99     | 880.380,58                                      | 35,69%         | 47.490                     | 91,20%         |
| 100.000,00                                                                 | 199.999,99    | 334.748,65                                      | 13,57%         | 2.402                      | 4,61%          |
| 200.000,00                                                                 | 299.999,99    | 213.963,96                                      | 8,67%          | 887                        | 1,70%          |
| 300.000,00                                                                 | 399.999,99    | 148.605,95                                      | 6,02%          | 436                        | 0,84%          |
| 400.000,00                                                                 | 499.999,99    | 98.551,38                                       | 3,99%          | 224                        | 0,43%          |
| 500.000,00                                                                 | 599.999,99    | 68.768,91                                       | 2,79%          | 127                        | 0,24%          |
| 600.000,00                                                                 | 699.999,99    | 69.679,26                                       | 2,82%          | 108                        | 0,21%          |
| 700.000,00                                                                 | 799.999,99    | 50.575,10                                       | 2,05%          | 68                         | 0,13%          |
| 800.000,00                                                                 | 899.999,99    | 40.454,77                                       | 1,64%          | 48                         | 0,09%          |
| 900.000,00                                                                 | 999.999,99    | 31.212,38                                       | 1,27%          | 33                         | 0,06%          |
| 1.000.000,00                                                               | 15.777.117,52 | 530.090,55                                      | 21,49%         | 252                        | 0,48%          |
| <b>Total</b>                                                               |               | <b>2.467.031.554,72</b>                         | <b>100,00%</b> | <b>52.075</b>              | <b>100,00%</b> |

MAX 15.777.117,52

MIN 27,98

MEDIO 47.374,58

Y en el caso de las Líneas de Crédito el cuadro es el siguiente.

| CLASIFICACIÓN POR IMPORTES DISPUESTOS DE LAS LINEAS DE CREDITO A 27.12.2017 |               |                                          |                |                     |                |
|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                                             |               | Importe Dispuesto                        |                | Derechos de Crédito |                |
| Desde                                                                       | Hasta         | En miles de euros (salvo total en euros) | %              | Nº                  | %              |
| 0,49                                                                        | 99.999,99     | 246.151,77                               | 41,36%         | 8.916               | 90,81%         |
| 100.000,00                                                                  | 199.999,99    | 74.928,63                                | 12,59%         | 521                 | 5,31%          |
| 200.000,00                                                                  | 299.999,99    | 47.088,81                                | 7,91%          | 180                 | 1,83%          |
| 300.000,00                                                                  | 399.999,99    | 21.808,99                                | 3,66%          | 62                  | 0,63%          |
| 400.000,00                                                                  | 499.999,99    | 18.089,52                                | 3,04%          | 39                  | 0,40%          |
| 500.000,00                                                                  | 599.999,99    | 9.816,00                                 | 1,65%          | 18                  | 0,18%          |
| 600.000,00                                                                  | 699.999,99    | 7.169,72                                 | 1,20%          | 11                  | 0,11%          |
| 700.000,00                                                                  | 799.999,99    | 8.337,40                                 | 1,40%          | 11                  | 0,11%          |
| 800.000,00                                                                  | 899.999,99    | 5.196,80                                 | 0,87%          | 6                   | 0,06%          |
| 900.000,00                                                                  | 999.999,99    | 12.653,81                                | 2,13%          | 13                  | 0,13%          |
| 1.000.000,00                                                                | 24.974.701,75 | 143.971,38                               | 24,19%         | 41                  | 0,42%          |
| <b>Total</b>                                                                |               | <b>595.212.869,60</b>                    | <b>100,00%</b> | <b>9.818</b>        | <b>100,00%</b> |

MAX 24.974.701,75  
MIN 0,49  
MEDIO 60.624,65

**f) Valores máximo, mínimo y medio de los importes iniciales de los Préstamos y Líneas de Crédito.**

Los siguientes cuadros recogen los importes iniciales de los Préstamos y Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar.

En el caso de los Préstamos el cuadro es el siguiente.

| CLASIFICACIÓN POR PRINCIPAL INICIAL DE LOS PRESTAMOS A 27.12.2017 |               |                                          |                |                     |                |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                                   |               | Principal pendiente                      |                | Derechos de Crédito |                |
| Desde                                                             | Hasta         | En miles de euros (salvo total en euros) | %              | Nº                  | %              |
| 800,00                                                            | 99.999,99     | 1.174.031,98                             | 25,50%         | 42.676              | 81,95%         |
| 100.000,00                                                        | 199.999,99    | 562.063,89                               | 12,21%         | 4.433               | 8,51%          |
| 200.000,00                                                        | 299.999,99    | 430.591,20                               | 9,35%          | 1.907               | 3,66%          |
| 300.000,00                                                        | 399.999,99    | 307.580,59                               | 6,68%          | 960                 | 1,84%          |
| 400.000,00                                                        | 499.999,99    | 202.207,61                               | 4,39%          | 478                 | 0,92%          |
| 500.000,00                                                        | 599.999,99    | 242.700,65                               | 5,27%          | 474                 | 0,91%          |
| 600.000,00                                                        | 699.999,99    | 143.571,37                               | 3,12%          | 231                 | 0,44%          |
| 700.000,00                                                        | 799.999,99    | 86.998,98                                | 1,89%          | 120                 | 0,23%          |
| 800.000,00                                                        | 899.999,99    | 73.014,53                                | 1,59%          | 89                  | 0,17%          |
| 900.000,00                                                        | 999.999,99    | 55.299,47                                | 1,20%          | 60                  | 0,12%          |
| 1.000.000,00                                                      | 25.000.000,00 | 1.325.224,28                             | 28,79%         | 647                 | 1,24%          |
| <b>Total</b>                                                      |               | <b>4.603.284.594,96</b>                  | <b>100,00%</b> | <b>52.075</b>       | <b>100,00%</b> |

MAX 25.000.000,00  
MIN 800,00  
MEDIO 88.397,20

Y en el caso de las Líneas de Crédito el cuadro es el siguiente:

| CLASIFICACIÓN POR IMPORTE LIMITE DE LAS LINEAS DE CREDITO A 27.12.2017 |               |                                          |                |                     |                |
|------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------------------------------|----------------|---------------------|----------------|
|                                                                        |               | Principal pendiente                      |                | Derechos de Crédito |                |
| Desde                                                                  | Hasta         | En miles de euros (salvo total en euros) | %              | Nº                  | %              |
| 1.000,00                                                               | 99.999,99     | 222.148,64                               | 29,60%         | 7.848               | 79,93%         |
| 100.000,00                                                             | 199.999,99    | 152.889,70                               | 20,37%         | 1.344               | 13,69%         |
| 200.000,00                                                             | 299.999,99    | 49.147,50                                | 6,55%          | 230                 | 2,34%          |
| 300.000,00                                                             | 399.999,99    | 59.373,21                                | 7,91%          | 193                 | 1,97%          |
| 400.000,00                                                             | 499.999,99    | 14.375,00                                | 1,92%          | 35                  | 0,36%          |
| 500.000,00                                                             | 599.999,99    | 27.755,94                                | 3,70%          | 55                  | 0,56%          |
| 600.000,00                                                             | 699.999,99    | 10.400,00                                | 1,39%          | 17                  | 0,17%          |
| 700.000,00                                                             | 799.999,99    | 8.840,00                                 | 1,18%          | 12                  | 0,12%          |
| 800.000,00                                                             | 899.999,99    | 9.630,00                                 | 1,28%          | 12                  | 0,12%          |
| 900.000,00                                                             | 999.999,99    | 3.624,00                                 | 0,48%          | 4                   | 0,04%          |
| 1.000.000,00                                                           | 25.000.000,00 | 192.205,00                               | 25,61%         | 68                  | 0,69%          |
| <b>Total</b>                                                           |               | <b>750.388.997,63</b>                    | <b>100,00%</b> | <b>9.818</b>        | <b>100,00%</b> |

MAX 25.000.000,00

MIN 1.000,00

MEDIO 76.429,92

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

El tipo de interés medio ponderado global de los Préstamos y Líneas de Crédito incluidos en la Cartera Preliminar es de 2,48%. El siguiente cuadro muestra la distribución según los índices de referencia de los mismos.

| INDICES DE REFERENCIA DE LOS DERECHOS DE CREDITO A 27.12.2017 |                         |                |                     |                |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Indice                                                        | Principal pendiente     |                | Derechos de Crédito |                |
|                                                               | ( en euros)             | %              | Nº                  | %              |
| Euribor 1 año                                                 | 2.025.464.610,63        | 66,14%         | 25.755              | 41,61%         |
| Euribor 6 meses                                               | 281.138.536,80          | 9,18%          | 7.070               | 11,42%         |
| Euribor 3 meses                                               | 24.035.302,47           | 0,78%          | 26                  | 0,04%          |
| Otros*                                                        | 96.671.365,53           | 3,16%          | 3.087               | 4,99%          |
| Fijo                                                          | 634.934.608,89          | 20,73%         | 25.955              | 41,94%         |
| <b>Total</b>                                                  | <b>3.062.244.424,32</b> | <b>100,00%</b> | <b>61.893</b>       | <b>100,00%</b> |

\*Distintos convenios con el Instituto de Crédito Oficial (ICO) y otros organismos oficiales, y el Índice de Referencia de Préstamos Hipotecarios (IRPH).

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

| <b>CLASIFICACIÓN POR TIPO DE INTERES ACTUAL A 27.12.2017</b> |              |                                                 |                |                            |                |
|--------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
|                                                              |              | <b>Principal pendiente</b>                      |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
| <b>Desde</b>                                                 | <b>Hasta</b> | <b>En miles de euros (salvo total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| 0                                                            | 0,99         | 325.908,05                                      | 10,64%         | 1.111                      | 1,80%          |
| 1                                                            | 1,99         | 1.102.967,90                                    | 36,02%         | 7.981                      | 12,89%         |
| 2                                                            | 2,99         | 839.813,15                                      | 27,42%         | 13.827                     | 22,34%         |
| 3                                                            | 3,99         | 382.944,93                                      | 12,51%         | 10.448                     | 16,88%         |
| 4                                                            | 4,99         | 208.900,13                                      | 6,82%          | 9.821                      | 15,87%         |
| 5                                                            | 5,99         | 98.754,30                                       | 3,22%          | 7.186                      | 11,61%         |
| 6                                                            | 6,99         | 28.225,26                                       | 0,92%          | 2.716                      | 4,39%          |
| 7                                                            | 7,99         | 20.887,91                                       | 0,68%          | 2.804                      | 4,53%          |
| 8                                                            | 8,99         | 10.554,24                                       | 0,34%          | 842                        | 1,36%          |
| 9                                                            | 9,99         | 28.879,10                                       | 0,94%          | 2.664                      | 4,30%          |
| 10                                                           | 21,00        | 14.409,40                                       | 0,47%          | 2.493                      | 4,03%          |
| <b>Total</b>                                                 |              | <b>3.062.244.424,32</b>                         | <b>100,00%</b> | <b>61.893</b>              | <b>100,00%</b> |

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Mínimo          | 0,00%  |
| Maximo          | 21,00% |
| Medio Ponderado | 2,48%  |

Los Préstamos y Líneas de Crédito 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.

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



**h) Año de formalización de los Préstamos y Líneas de Crédito.**

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar según el año de formalización u originación de los mismos.

| <b>CLASIFICACIÓN POR AÑO FORMALIZACION DE LOS PRESTAMOS A 27.12.2017</b> |                                                 |                |                            |                |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Principal pendiente</b>                                               |                                                 |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
| <b>Año</b>                                                               | <b>En miles de euros (salvo total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| 1998-2005                                                                | 21.107,05                                       | 0,86%          | 122                        | 0,23%          |
| 2005                                                                     | 8.293,91                                        | 0,34%          | 52                         | 0,10%          |
| 2006                                                                     | 23.555,13                                       | 0,95%          | 170                        | 0,33%          |
| 2007                                                                     | 48.203,51                                       | 1,95%          | 188                        | 0,36%          |
| 2008                                                                     | 43.331,09                                       | 1,76%          | 258                        | 0,50%          |
| 2009                                                                     | 68.406,22                                       | 2,77%          | 344                        | 0,66%          |
| 2010                                                                     | 70.190,86                                       | 2,85%          | 739                        | 1,42%          |
| 2011                                                                     | 42.797,39                                       | 1,73%          | 444                        | 0,85%          |
| 2012                                                                     | 48.261,42                                       | 1,96%          | 554                        | 1,06%          |
| 2013                                                                     | 56.335,53                                       | 2,28%          | 3.934                      | 7,55%          |
| 2014                                                                     | 278.615,25                                      | 11,29%         | 10.948                     | 21,02%         |
| 2015                                                                     | 696.041,03                                      | 28,21%         | 15.202                     | 29,19%         |
| 2016                                                                     | 679.352,18                                      | 27,54%         | 12.621                     | 24,24%         |
| 2017                                                                     | 382.540,92                                      | 15,51%         | 6.499                      | 12,48%         |
| <b>Total</b>                                                             | <b>2.467.031.554,72</b>                         | <b>100,00%</b> | <b>52.075</b>              | <b>100,00%</b> |

Fecha más próxima: 26/06/2017

Fecha más lejana: 18/03/1998

La antigüedad media ponderada de los Préstamos es de 2,98 años.

El siguiente cuadro muestra la distribución de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar según el año de la última renovación de las mismas o primera formalización.

| <b>CLASIFICACIÓN POR AÑO ULTIMA RENOVACION DE LAS LINEAS DE CREDITO A 27.12.2017</b> |                                                 |                |                            |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Principal pendiente</b>                                                           |                                                 |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
| <b>Año</b>                                                                           | <b>En miles de euros (salvo total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| 1992                                                                                 | 1,98                                            | 0,00%          | 1                          | 0,01%          |
| 1997                                                                                 | 21,81                                           | 0,00%          | 2                          | 0,02%          |
| 2004                                                                                 | 216,95                                          | 0,04%          | 3                          | 0,03%          |
| 2005                                                                                 | 960,66                                          | 0,16%          | 4                          | 0,04%          |
| 2006                                                                                 | 1.575,20                                        | 0,26%          | 6                          | 0,06%          |
| 2007                                                                                 | 27.396,88                                       | 4,60%          | 7                          | 0,07%          |
| 2008                                                                                 | 247,04                                          | 0,04%          | 2                          | 0,02%          |
| 2009                                                                                 | 8.708,75                                        | 1,46%          | 27                         | 0,28%          |
| 2010                                                                                 | 2.132,58                                        | 0,36%          | 2                          | 0,02%          |
| 2011                                                                                 | 4.957,22                                        | 0,83%          | 8                          | 0,08%          |
| 2012                                                                                 | 7.820,09                                        | 1,31%          | 84                         | 0,86%          |
| 2013                                                                                 | 9.787,00                                        | 1,64%          | 168                        | 1,71%          |
| 2014                                                                                 | 32.078,70                                       | 5,39%          | 638                        | 6,50%          |
| 2015                                                                                 | 59.402,56                                       | 9,98%          | 1.241                      | 12,64%         |
| 2016                                                                                 | 136.033,21                                      | 22,85%         | 2.692                      | 27,42%         |
| 2017                                                                                 | 303.872,14                                      | 51,05%         | 4.933                      | 50,24%         |
| <b>Total</b>                                                                         | <b>595.212.869,60</b>                           | <b>100,00%</b> | <b>9.818</b>               | <b>100,00%</b> |

Fecha más próxima: 26/06/2017

Fecha más lejana: 08/06/1992

La antigüedad media ponderada de las Líneas de Crédito es de 2,07 años.

**i) Fecha de vencimiento final.**

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

| <b>CLASIFICACIÓN POR AÑO DE VENCIMIENTO DE LOS PRESTAMOS A 27.12.2017</b> |                                                                     |                |                            |                |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Vencimiento</b>                                                        | <b>Principal pendiente en miles de euros (salvo total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
|                                                                           |                                                                     |                | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| 2018                                                                      | 148.846,96                                                          | 6,03%          | 10.525                     | 20,21%         |
| 2019                                                                      | 363.704,06                                                          | 14,74%         | 15.633                     | 30,02%         |
| 2020                                                                      | 401.427,93                                                          | 16,27%         | 9.988                      | 19,18%         |
| 2021                                                                      | 402.965,16                                                          | 16,33%         | 8.132                      | 15,62%         |
| 2022                                                                      | 341.765,44                                                          | 13,85%         | 4.208                      | 8,08%          |
| 2023                                                                      | 177.434,13                                                          | 7,19%          | 1.034                      | 1,99%          |
| 2024                                                                      | 120.022,28                                                          | 4,87%          | 1.218                      | 2,34%          |
| 2025                                                                      | 82.892,15                                                           | 3,36%          | 353                        | 0,68%          |
| 2026                                                                      | 79.052,45                                                           | 3,20%          | 211                        | 0,41%          |
| 2027                                                                      | 98.034,11                                                           | 3,97%          | 234                        | 0,45%          |
| 2028                                                                      | 72.845,30                                                           | 2,95%          | 168                        | 0,32%          |
| 2029                                                                      | 27.800,80                                                           | 1,13%          | 73                         | 0,14%          |
| 2030                                                                      | 61.098,78                                                           | 2,48%          | 82                         | 0,16%          |
| 2031                                                                      | 41.363,93                                                           | 1,68%          | 96                         | 0,18%          |
| 2032                                                                      | 8.356,50                                                            | 0,34%          | 29                         | 0,06%          |
| 2033                                                                      | 16.620,11                                                           | 0,67%          | 5                          | 0,01%          |
| 2034                                                                      | 6.535,94                                                            | 0,26%          | 23                         | 0,04%          |
| 2035                                                                      | 3.194,57                                                            | 0,13%          | 14                         | 0,03%          |
| 2036                                                                      | 4.349,56                                                            | 0,18%          | 19                         | 0,04%          |
| 2037                                                                      | 2.259,30                                                            | 0,09%          | 14                         | 0,03%          |
| 2038                                                                      | 1.827,25                                                            | 0,07%          | 10                         | 0,02%          |
| 2039                                                                      | 3.048,82                                                            | 0,12%          | 3                          | 0,01%          |
| 2040                                                                      | 1.585,90                                                            | 0,06%          | 3                          | 0,01%          |
| <b>Total</b>                                                              | <b>2.467.031.554,72</b>                                             | <b>100,00%</b> | <b>52.075</b>              | <b>100,00%</b> |

Fecha más próxima:

31/01/2018

Fecha más lejana:

01/06/2040

El vencimiento medio ponderado de los Préstamos es de 4,81 años.

El siguiente cuadro muestra la distribución de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar según la fecha de amortización final de estas en intervalos anuales.

| <b>CLASIFICACIÓN POR AÑO DE VENCIMIENTO DE LAS LÍNEAS DE CRÉDITO A 27.12.2017</b> |                                                    |                |                            |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Vencimiento</b>                                                                | <b>Principal pendiente</b>                         |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
|                                                                                   | <b>En miles de euros (salvo en total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| 2018                                                                              | 540.138,44                                         | 90,75%         | 9.761                      | 99,42%         |
| 2019                                                                              | 28.731,57                                          | 4,83%          | 45                         | 0,46%          |
| 2020                                                                              | 10.303,47                                          | 1,73%          | 7                          | 0,07%          |
| 2021                                                                              | 1.147,11                                           | 0,19%          | 4                          | 0,04%          |
| 2022                                                                              | 14.892,26                                          | 2,50%          | 1                          | 0,01%          |
| <b>Total</b>                                                                      | <b>595.212.869,60</b>                              | <b>100,00%</b> | <b>9.818</b>               | <b>100,00%</b> |

Fecha más próxima: 31/01/2018

Fecha más lejana: 08/05/2022

El vencimiento medio ponderado de las Líneas de Crédito es de 6,73 meses.

El vencimiento medio de la Cartera Preliminar es de 3,98 años.

**j) Distribución por actividades económicas (Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)) de los Deudores.**

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos y Líneas de Crédito por actividades económicas (CNAE), que ha sido realizada conforme a la nueva distribución vigente desde enero de 2009.

| CLASIFICACIÓN POR SECTORES A 27.12.2017                                                           |                     |        |                     |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|---------------------|--------|
| CNAE                                                                                              | Principal pendiente |        | Derechos de Crédito |        |
|                                                                                                   | En euros            | %      | Nº                  | %      |
| Actividades inmobiliarias                                                                         | 376.552.603,96      | 12,30% | 1.305               | 2,11%  |
| Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas | 326.832.004,07      | 10,67% | 5.613               | 9,07%  |
| Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas                               | 235.845.464,82      | 7,70%  | 8.296               | 13,40% |
| Agricultura, ganadería, caza y servicios relacionados con las mismas                              | 232.174.915,51      | 7,58%  | 5.395               | 8,72%  |
| Servicios de alojamiento                                                                          | 145.733.510,55      | 4,76%  | 894                 | 1,44%  |
| Transporte terrestre y por tubería                                                                | 126.387.295,77      | 4,13%  | 4.435               | 7,17%  |
| Servicios de comidas y bebidas                                                                    | 122.747.263,87      | 4,01%  | 4.099               | 6,62%  |
| Industria de la alimentación                                                                      | 105.835.475,82      | 3,46%  | 1.138               | 1,84%  |
| Venta y reparación de vehículos de motor y motocicletas                                           | 105.001.669,31      | 3,43%  | 2.283               | 3,69%  |
| Otras actividades profesionales, científicas y técnicas                                           | 103.916.415,22      | 3,39%  | 1.442               | 2,33%  |
| Construcción de edificios                                                                         | 73.375.087,10       | 2,40%  | 728                 | 1,18%  |
| Servicios financieros, excepto seguros y fondos de pensiones                                      | 56.364.935,34       | 1,84%  | 69                  | 0,11%  |
| Actividades sanitarias                                                                            | 52.384.072,43       | 1,71%  | 1.749               | 2,83%  |
| Otros servicios personales                                                                        | 52.134.472,12       | 1,70%  | 4.667               | 7,54%  |
| Fabricación de productos metálicos, excepto maquinaria y equipo                                   | 48.719.787,61       | 1,59%  | 731                 | 1,18%  |
| Actividades de construcción especializada                                                         | 47.943.306,56       | 1,57%  | 2.090               | 3,38%  |
| Actividades jurídicas y de contabilidad                                                           | 47.495.326,48       | 1,55%  | 1.463               | 2,36%  |
| Actividades de las sedes centrales; actividades de consultoría de gestión empresarial             | 44.672.309,20       | 1,46%  | 558                 | 0,90%  |
| Fabricación de maquinaria y equipo n.c.o.p.                                                       | 39.515.665,57       | 1,29%  | 466                 | 0,75%  |
| Almacenamiento y actividades anexas al transporte                                                 | 38.674.898,91       | 1,26%  | 575                 | 0,93%  |
| Otros servicios personales                                                                        | 34.330.393,64       | 1,12%  | 1.756               | 2,84%  |
| Educación                                                                                         | 33.723.681,19       | 1,10%  | 795                 | 1,28%  |
| Industria química                                                                                 | 33.330.685,66       | 1,09%  | 295                 | 0,48%  |
| Servicios técnicos de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos                      | 31.526.776,30       | 1,03%  | 669                 | 1,08%  |
| Fabricación de productos de caucho y plásticos                                                    | 29.833.261,83       | 0,97%  | 322                 | 0,52%  |
| Fabricación de bebidas                                                                            | 29.700.720,38       | 0,97%  | 206                 | 0,33%  |
| Programación, consultoría y otras actividades relacionadas con la informática                     | 23.879.479,97       | 0,78%  | 561                 | 0,91%  |
| Actividades de alquiler                                                                           | 21.646.304,46       | 0,71%  | 391                 | 0,63%  |
| Artes gráficas y reproducción de soportes grabados                                                | 20.678.921,64       | 0,68%  | 406                 | 0,66%  |
| Actividades deportivas, recreativas y de entretenimiento                                          | 20.489.951,82       | 0,67%  | 570                 | 0,92%  |
| Suministro de energía eléctrica, gas, vapor y aire acondicionado                                  | 19.294.713,91       | 0,63%  | 291                 | 0,47%  |
| Industria de la madera y del corcho, excepto muebles; cestería y espartería                       | 18.089.928,35       | 0,59%  | 450                 | 0,73%  |
| Fabricación de otros productos minerales no metálicos                                             | 18.074.694,93       | 0,59%  | 236                 | 0,38%  |

|                                                                                                                           |               |       |     |       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-------|-----|-------|
| Otras industrias manufactureras                                                                                           | 16.612.302,51 | 0,54% | 242 | 0,39% |
| Ingeniería civil                                                                                                          | 16.429.314,03 | 0,54% | 221 | 0,36% |
| Metalurgia; fabricación de productos de hierro, acero y ferroaleaciones                                                   | 15.503.350,72 | 0,51% | 236 | 0,38% |
| Actividades administrativas de oficina y otras actividades auxiliares a las empresas                                      | 15.489.056,35 | 0,51% | 432 | 0,70% |
| Publicidad y estudios de mercado                                                                                          | 14.453.517,65 | 0,47% | 266 | 0,43% |
| Industria textil                                                                                                          | 14.232.986,99 | 0,46% | 317 | 0,51% |
| Telecomunicaciones                                                                                                        | 14.220.271,60 | 0,46% | 299 | 0,48% |
| Industria del papel                                                                                                       | 13.834.026,04 | 0,45% | 133 | 0,21% |
| Asistencia en establecimientos residenciales                                                                              | 12.343.646,81 | 0,40% | 122 | 0,20% |
| Fabricación de muebles                                                                                                    | 12.064.506,41 | 0,39% | 238 | 0,38% |
| Actividades cinematográficas, de vídeo y de programas de televisión, grabación de sonido y edición musical                | 11.254.431,76 | 0,37% | 154 | 0,25% |
| Industria del cuero y del calzado                                                                                         | 11.078.665,13 | 0,36% | 225 | 0,36% |
| Servicios a edificios y actividades de jardinería                                                                         | 10.037.385,25 | 0,33% | 416 | 0,67% |
| Fabricación de material y equipo eléctrico                                                                                | 9.775.251,47  | 0,32% | 137 | 0,22% |
| Fabricación de vehículos de motor, remolques y semirremolques                                                             | 9.361.916,80  | 0,31% | 92  | 0,15% |
| Confección de prendas de vestir                                                                                           | 9.296.597,56  | 0,30% | 180 | 0,29% |
| Actividades de juegos de azar y apuestas                                                                                  | 8.544.210,08  | 0,28% | 99  | 0,16% |
| Transporte aéreo                                                                                                          | 8.331.720,52  | 0,27% | 13  | 0,02% |
| Actividades de creación, artísticas y espectáculos                                                                        | 8.328.703,71  | 0,27% | 223 | 0,36% |
| Recogida, tratamiento y eliminación de residuos; valorización                                                             | 8.247.436,61  | 0,27% | 135 | 0,22% |
| Pesca y acuicultura                                                                                                       | 8.176.233,78  | 0,27% | 168 | 0,27% |
| Actividades auxiliares a los servicios financieros y a los seguros                                                        | 8.157.726,75  | 0,27% | 312 | 0,50% |
| Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos                                                             | 7.668.503,21  | 0,25% | 154 | 0,25% |
| Edición                                                                                                                   | 7.307.388,44  | 0,24% | 147 | 0,24% |
| Reparación e instalación de maquinaria y equipo                                                                           | 7.205.893,76  | 0,24% | 237 | 0,38% |
| Reparación de ordenadores, efectos personales y artículos de uso doméstico                                                | 7.035.491,97  | 0,23% | 441 | 0,71% |
| Fabricación de otro material de transporte                                                                                | 6.315.793,21  | 0,21% | 49  | 0,08% |
| Fabricación de productos farmacéuticos                                                                                    | 6.263.101,90  | 0,20% | 29  | 0,05% |
| Actividades de agencias de viajes, operadores turísticos, servicios de reservas y actividades relacionadas con los mismos | 5.469.073,58  | 0,18% | 153 | 0,25% |
| Investigación y desarrollo                                                                                                | 5.354.252,55  | 0,17% | 79  | 0,13% |
| Silvicultura y explotación forestal                                                                                       | 5.215.149,64  | 0,17% | 146 | 0,24% |
| Otras industrias extractivas                                                                                              | 4.423.474,78  | 0,14% | 66  | 0,11% |
| Transporte marítimo y por vías navegables interiores                                                                      | 4.312.765,45  | 0,14% | 30  | 0,05% |
| Actividades relacionadas con el empleo                                                                                    | 4.067.418,14  | 0,13% | 39  | 0,06% |
| Servicios de información                                                                                                  | 3.931.104,25  | 0,13% | 112 | 0,18% |
| Actividades de seguridad e investigación                                                                                  | 2.390.104,08  | 0,08% | 61  | 0,10% |
| Actividades asociativas                                                                                                   | 2.091.356,97  | 0,07% | 52  | 0,08% |
| Actividades veterinarias                                                                                                  | 1.880.764,82  | 0,06% | 167 | 0,27% |
| Captación, depuración y distribución de agua                                                                              | 1.773.315,70  | 0,06% | 38  | 0,06% |
| Actividades de descontaminación y otros servicios de gestión de residuos                                                  | 1.703.276,95  | 0,06% | 52  | 0,08% |
| Actividades postales y de correos                                                                                         | 1.142.792,37  | 0,04% | 67  | 0,11% |
| Actividades de servicios sociales sin alojamiento                                                                         | 1.021.152,07  | 0,03% | 47  | 0,08% |
| Actividades de apoyo a las industrias extractivas                                                                         | 878.520,38    | 0,03% | 20  | 0,03% |
| Actividades de programación y emisión de radio y                                                                          | 424.971,99    | 0,01% | 12  | 0,02% |

|                                                                                   |                         |                |               |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------|----------------|
| televisión                                                                        |                         |                |               |                |
| Actividades de bibliotecas, archivos, museos y otras actividades culturales       | 379.461,27              | 0,01%          | 20            | 0,03%          |
| Recogida y tratamiento de aguas residuales                                        | 377.018,56              | 0,01%          | 12            | 0,02%          |
| Extracción de crudo de petróleo y gas natural                                     | 282.067,86              | 0,01%          | 2             | 0,00%          |
| Actividades de los hogares como empleadores de personal doméstico                 | 253.523,02              | 0,01%          | 31            | 0,05%          |
| Industria del tabaco                                                              | 179.645,13              | 0,01%          | 8             | 0,01%          |
| Coquerías y refino de petróleo                                                    | 157.626,71              | 0,01%          | 10            | 0,02%          |
| Actividades de los hogares como productores de bienes y servicios para uso propio | 24.005,90               | 0,00%          | 5             | 0,01%          |
| Extracción de minerales metálicos                                                 | 19.027,13               | 0,00%          | 1             | 0,00%          |
| Seguros, reaseguros y fondos de pensiones, excepto Seguridad Social obligatoria   | 14.350,17               | 0,00%          | 1             | 0,00%          |
| Extracción de antracita, hulla y lignito                                          | 2.779,53                | 0,00%          | 1             | 0,00%          |
| <b>Total</b>                                                                      | <b>3.062.244.424,32</b> | <b>100,00%</b> | <b>61.893</b> | <b>100,00%</b> |

De los Préstamos y Líneas de Crédito seleccionados para la cesión de los Activos al Fondo en su constitución, los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías:

- “Actividades inmobiliarias”, con un principal pendiente de 376.552.603,96€, que supone un 12,30% del total de la Cartera Preliminar.
- “Comercio al por mayor e intermediarios del comercio, excepto de vehículos de motor y motocicletas”, con un principal pendiente de 326.832.004,07€, que supone un 10,67% del total de la Cartera Preliminar.
- “Comercio al por menor, excepto de vehículos de motor y motocicletas”, con un principal pendiente de 235.845.464,82€, que supone un 7,70% del total de la Cartera Preliminar.

**k) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas de los deudores.**

El cuadro siguiente muestra la distribución geográfica de la Cartera Preliminar en España (diferenciado por Comunidades Autónomas donde se halla el domicilio social de los Deudores).

| <b>CLASIFICACIÓN POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA A 27.12.2017</b> |                                                 |                |                            |                |
|---------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| <b>Región</b>                                                 | <b>Principal pendiente</b>                      |                | <b>Derechos de Crédito</b> |                |
|                                                               | <b>En miles de euros (salvo total en euros)</b> | <b>%</b>       | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>       |
| Madrid                                                        | 671.592,07                                      | 21,93%         | 9.782                      | 15,80%         |
| Cataluña                                                      | 552.061,34                                      | 18,03%         | 8.439                      | 13,63%         |
| Andalucía                                                     | 449.135,39                                      | 14,67%         | 11.032                     | 17,82%         |
| Valencia                                                      | 230.761,32                                      | 7,54%          | 6.131                      | 9,91%          |
| Canarias                                                      | 195.873,38                                      | 6,40%          | 3.444                      | 5,56%          |
| Castilla-Leon                                                 | 144.326,70                                      | 4,71%          | 3.416                      | 5,52%          |
| Pais Vasco                                                    | 121.228,04                                      | 3,96%          | 1.910                      | 3,09%          |
| Aragon                                                        | 116.334,38                                      | 3,80%          | 2.231                      | 3,60%          |
| Castilla-La mancha                                            | 110.035,45                                      | 3,59%          | 3.280                      | 5,30%          |
| Galicia                                                       | 103.518,47                                      | 3,38%          | 3.521                      | 5,69%          |
| Extremadura                                                   | 71.296,77                                       | 2,33%          | 2.548                      | 4,12%          |
| Murcia                                                        | 69.625,15                                       | 2,27%          | 1.446                      | 2,34%          |
| Baleares                                                      | 68.069,65                                       | 2,22%          | 1.113                      | 1,80%          |
| Cantabria                                                     | 53.235,72                                       | 1,74%          | 1.531                      | 2,47%          |
| Navarra                                                       | 41.473,19                                       | 1,35%          | 582                        | 0,94%          |
| Asturias                                                      | 38.706,63                                       | 1,26%          | 930                        | 1,50%          |
| La Rioja                                                      | 18.876,29                                       | 0,62%          | 447                        | 0,72%          |
| Melilla                                                       | 3.861,83                                        | 0,13%          | 61                         | 0,10%          |
| Ceuta                                                         | 2.232,56                                        | 0,07%          | 49                         | 0,08%          |
| <b>Total</b>                                                  | <b>3.062.244.424,32</b>                         | <b>100,00%</b> | <b>61.893</b>              | <b>100,00%</b> |

Las tres comunidades autónomas con mayor concentración suman un principal pendiente de 1.672.788,80€, que supone un 54,63% del total de la Cartera Preliminar.



**I) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas de las Garantías Hipotecarias Inmobiliaria**

El cuadro siguiente muestra la distribución geográfica de la Cartera Preliminar en España (diferenciado por Comunidades Autónomas donde se haya ubicado el bien gravado con garantía hipotecaria inmobiliaria)

| <b>CLASIFICACIÓN POR DISTRIBUCIÓN GEOGRÁFICA DE LA GARANTIA HIPOTECARIA A 27.12.2017</b> |                            |                 |                            |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|
| <b>Región</b>                                                                            | <b>Principal pendiente</b> |                 | <b>Derechos de Crédito</b> |                 |
|                                                                                          | <b>(en euros)</b>          | <b>%</b>        | <b>Nº</b>                  | <b>%</b>        |
| Madrid                                                                                   | 211.877.041,37             | 29,77%          | 405                        | 20,33%          |
| Cataluña                                                                                 | 144.416.442,44             | 20,29%          | 355                        | 17,82%          |
| Andalucía                                                                                | 96.210.144,21              | 13,52%          | 340                        | 17,07%          |
| Canarias                                                                                 | 70.396.537,92              | 9,89%           | 193                        | 9,69%           |
| Valencia                                                                                 | 37.006.967,36              | 5,20%           | 158                        | 7,93%           |
| Baleares                                                                                 | 23.869.927,37              | 3,35%           | 46                         | 2,31%           |
| Castilla-León                                                                            | 22.862.231,17              | 3,21%           | 88                         | 4,42%           |
| Aragón                                                                                   | 19.694.415,43              | 2,77%           | 57                         | 2,86%           |
| Pais Vasco                                                                               | 17.399.844,48              | 2,44%           | 80                         | 4,02%           |
| Murcia                                                                                   | 12.432.013,81              | 1,75%           | 32                         | 1,61%           |
| Galicia                                                                                  | 11.241.153,74              | 1,58%           | 54                         | 2,71%           |
| Extremadura                                                                              | 10.784.091,70              | 1,51%           | 30                         | 1,51%           |
| Castilla-La mancha                                                                       | 9.913.827,76               | 1,39%           | 66                         | 3,31%           |
| Cantabria                                                                                | 9.088.210,27               | 1,28%           | 38                         | 1,91%           |
| Navarra                                                                                  | 5.513.994,59               | 0,77%           | 17                         | 0,85%           |
| Asturias                                                                                 | 4.437.014,03               | 0,62%           | 12                         | 0,60%           |
| La Rioja                                                                                 | 2.441.881,21               | 0,34%           | 10                         | 0,50%           |
| Melilla                                                                                  | 1.962.037,25               | 0,28%           | 9                          | 0,45%           |
| Ceuta                                                                                    | 282.562,72                 | 0,04%           | 2                          | 0,10%           |
| <b>Total</b>                                                                             | <b>711.830.338,83</b>      | <b>100,00 %</b> | <b>1.992</b>               | <b>100,00 %</b> |

Las tres comunidades autónomas con mayor concentración suman un principal pendiente de 452.503.628,02€, que supone un 63,58% del total de la Cartera Preliminar.

**m) Morosidad de la Cartera Preliminar (incluyendo Excedidos de las Líneas de Crédito).**

Ninguno de los Activos que serán cedidos al Fondo presentará pagos pendientes en la respectiva fecha de cesión superiores a 30 días.

| RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS A 27.12.2017 |                         |                |                     |                |
|------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Intervalo                                      | Principal pendiente     |                | Derechos de Crédito |                |
| (días)                                         | En euros                | %              | Nº                  | %              |
| Al corriente de pago                           | 3.029.839.937,08        | 98,94%         | 60.911              | 98,41%         |
| 1 10                                           | 16.683.771,82           | 0,54%          | 482                 | 0,78%          |
| 11 20                                          | 10.897.851,04           | 0,36%          | 343                 | 0,55%          |
| 21 30                                          | 4.822.864,38            | 0,16%          | 157                 | 0,25%          |
| <b>Total</b>                                   | <b>3.062.244.424,32</b> | <b>100,00%</b> | <b>61.893,00</b>    | <b>100,00%</b> |

**n) Periodicidad en los pagos.**

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

| PERIODICIDAD EN EL PAGO (INTERESES Y/O PRINCIPAL) DE LOS PRÉSTAMOS A 27.12.2017 |                         |                |                     |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Descripción                                                                     | Principal pendiente     |                | Derechos de Crédito |                |
|                                                                                 | ( en euros)             | %              | Nº                  | %              |
| MENSUAL                                                                         | 2.215.775.179,59        | 89,82%         | 49.735              | 95,51%         |
| TRIMESTRAL                                                                      | 104.572.746,13          | 4,24%          | 523                 | 1,00%          |
| SEMESTRAL                                                                       | 73.668.638,61           | 2,99%          | 1.054               | 2,02%          |
| ANUAL                                                                           | 44.364.580,58           | 1,80%          | 714                 | 1,37%          |
| A VENCIMIENTO                                                                   | 28.650.409,81           | 1,16%          | 49                  | 0,09%          |
| <b>Total</b>                                                                    | <b>2.467.031.554,72</b> | <b>100,00%</b> | <b>52.075</b>       | <b>100,00%</b> |

El siguiente cuadro muestra la distribución de las Líneas de Crédito de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de intereses:

| PERIODICIDAD EN EL PAGO DE LOS INTERESES DE LAS LINEAS DE CREDITO A 27.12.2017 |                       |                |                     |                |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|---------------------|----------------|
| Descripción                                                                    | Principal pendiente   |                | Derechos de Crédito |                |
|                                                                                | ( en euros)           | %              | Nº                  | %              |
| TRIMESTRAL                                                                     | 568.900.580,57        | 95,58%         | 9.500               | 96,76%         |
| MENSUAL                                                                        | 17.095.704,58         | 2,87%          | 294                 | 2,99%          |
| ANUAL                                                                          | 8.771.495,45          | 1,47%          | 20                  | 0,20%          |
| SEMESTRAL                                                                      | 445.089,00            | 0,07%          | 4                   | 0,04%          |
| <b>Total</b>                                                                   | <b>595.212.869,60</b> | <b>100,00%</b> | <b>9.818</b>        | <b>100,00%</b> |

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos con Amortización a vencimiento de la cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de intereses:

| PERIODICIDAD EN EL PAGO DE INTERESES DE LOS PRÉSTAMOS CON AMORTIZACION A VENCIMIENTO A 27.12.2017 |                      |                 |                     |                 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Descripción                                                                                       | Principal pendiente  |                 | Derechos de Crédito |                 |
|                                                                                                   | ( en euros)          | %               | Nº                  | %               |
| TRIMESTRAL                                                                                        | 16.619.579,00        | 58,01%          | 12                  | 24,49%          |
| ANUAL                                                                                             | 7.850.000,00         | 27,40%          | 15                  | 30,61%          |
| MENSUAL                                                                                           | 4.047.948,81         | 14,13%          | 18                  | 36,73%          |
| SEMESTRAL                                                                                         | 132.882,00           | 0,46%           | 4                   | 8,16%           |
| <b>Total</b>                                                                                      | <b>28.650.409,81</b> | <b>100,00 %</b> | <b>49</b>           | <b>100,00 %</b> |

**o) Sistema de amortización.**

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según su sistema de amortización:

| SISTEMA DE AMORTIZACION DE LOS PRÉSTAMOS A 27.12.2017 |                         |                 |                     |                 |
|-------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------|---------------------|-----------------|
| Descripción                                           | Principal pendiente     |                 | Derechos de Crédito |                 |
|                                                       | ( en euros)             | %               | Nº                  | %               |
| Amortización francés                                  | 1.954.741.317,69        | 79,23%          | 43.206              | 82,97%          |
| Amortización alemana                                  | 483.639.827,22          | 19,60%          | 8.820               | 16,94%          |
| Amortización a vencimiento                            | 28.650.409,81           | 1,16%           | 49                  | 0,09%           |
| <b>Total</b>                                          | <b>2.467.031.554,72</b> | <b>100,00 %</b> | <b>52.075</b>       | <b>100,00 %</b> |

Del total de Préstamos en la Cartera Preliminar, aquellos con amortización a vencimiento ascienden a 28.650.409,81 euros de principal pendiente (equivalente al 1,16% del principal pendiente de los préstamos). Los Préstamos con sistema de amortización alemana, esto es, pago constante del capital de amortización, lo que supone un pago de intereses variables cada mes, ascienden a 483.639.827,22 euros de principal pendiente (equivalente al 19,60% del principal pendiente de los préstamos). Y, finalmente, los Préstamos con sistema de amortización francés, esto es, tienen cuotas de amortización constantes, ascienden a 1.954.741.317,69 euros de principal pendiente (equivalente al 79,23% del principal pendiente de los préstamos).

| AÑO AMORTIZACION PRESTAMOS AMORTIZACION A VTO A 27.12.2017 |                      |              |           |              |
|------------------------------------------------------------|----------------------|--------------|-----------|--------------|
| AÑO                                                        | Principal pendiente  |              | Préstamos |              |
|                                                            | (euros)              | %            | Número    | %            |
| 2018                                                       | 17.781.455,81        | 62,06%       | 26        | 53,06%       |
| 2019                                                       | 8.356.954,00         | 29,17%       | 16        | 32,65%       |
| 2020                                                       | 1.600.000,00         | 5,58%        | 5         | 10,20%       |
| 2021                                                       | 600.000,00           | 2,09%        | 1         | 2,04%        |
| 2027                                                       | 312.000,00           | 1,09%        | 1         | 2,04%        |
| <b>Total</b>                                               | <b>28.650.409,81</b> | <b>100 %</b> | <b>49</b> | <b>100 %</b> |

De los Préstamos con amortización a vencimiento, la fecha mínima de vencimiento es 7 de febrero de 2018, la fecha de vencimiento máxima es el

17 de mayo de 2027 y la fecha de vencimiento media ponderada es el 18 de diciembre de 2018.

**p) Carencia**

El siguiente cuadro muestra los Préstamos de la Cartera Preliminar, en los que exista un plazo de carencia en cuanto al principal.

Los Préstamos con un periodo de carencia en cuanto al principal, son aquéllos en que no hay pagos de principal durante un período y, una vez finalizado este, las cuotas de principal se satisfacen periódicamente. Contractualmente los Deudores no tienen posibilidad de exigir un periodo de carencia de principal adicional a la inicial.

Los Préstamos con amortización total a vencimiento, son aquellos que amortizan el principal en su totalidad en la fecha de vencimiento del Préstamo.

| <b>CARENCIA DE LOS PRÉSTAMOS A 27.12.2017</b> |                            |                |                  |                |
|-----------------------------------------------|----------------------------|----------------|------------------|----------------|
| <b>Carencia</b>                               | <b>Principal pendiente</b> |                | <b>Préstamos</b> |                |
|                                               | <b>(euros)</b>             | <b>%</b>       | <b>Número</b>    | <b>%</b>       |
| Con carencia                                  | 43.213.943,67              | 1,75%          | 180              | 0,35%          |
| Sin carencia                                  | 2.395.167.201,24           | 97,09%         | 51.846           | 99,56%         |
| Amortización total a vencimiento              | 28.650.409,81              | 1,16%          | 49               | 0,09%          |
| <b>Total</b>                                  | <b>2.467.031.554,72</b>    | <b>100,00%</b> | <b>52.075</b>    | <b>100,00%</b> |

El siguiente cuadro muestra los Préstamos de la Cartera Preliminar en que exista un plazo de carencia vigente en cuanto al principal, clasificados en función del año en que la citada carencia finaliza.

| <b>AÑO DE FIN DE CARENCIA DE PRINCIPAL DE PRÉSTAMOS CON CARENCIA A 27.12.2017</b> |                            |             |                  |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------|------------------|-------------|
| <b>AÑO</b>                                                                        | <b>Principal pendiente</b> |             | <b>Préstamos</b> |             |
|                                                                                   | <b>(euros)</b>             | <b>%</b>    | <b>Número</b>    | <b>%</b>    |
| 2017                                                                              | 8.077.000,00               | 18,69%      | 11               | 6,11%       |
| 2018                                                                              | 32.757.073,67              | 75,80%      | 157              | 87,22%      |
| 2019                                                                              | 2.284.870,00               | 5,29%       | 10               | 5,56%       |
| 2021                                                                              | 15.000,00                  | 0,03%       | 1                | 0,56%       |
| 2022                                                                              | 80.000,00                  | 0,19%       | 1                | 0,56%       |
| <b>Total</b>                                                                      | <b>43.213.943,67</b>       | <b>100%</b> | <b>180</b>       | <b>100%</b> |

La fecha mínima de los Préstamos con carencia es 27 de diciembre de 2017, fecha máxima es 13 de enero de 2022 y la media ponderada de fin de carencia 26 de abril de 2018.

#### q) Valor de Tasación

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria en sus distintos intervalos, calculados según los certificados de tasación iniciales y el principal pendiente a fecha 27 de diciembre de 2017. Dichos Valores de Tasación iniciales son los que se toman en consideración a los efectos de lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo.

| RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN ORIGINAL A 27.12.2017 |       |                       |                 |              |                 |
|----------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Intervalo                                                |       | Principal Pendiente   |                 | Préstamos    |                 |
| %                                                        |       | En euros              | %               | Número       | %               |
| < 40                                                     |       | 309.578.914,32        | 43,49%          | 1.161        | 58,28%          |
| 40                                                       | 49,99 | 127.453.413,08        | 17,91%          | 261          | 13,10%          |
| 50                                                       | 59,99 | 118.607.018,29        | 16,66%          | 310          | 15,56%          |
| 60                                                       | 69,99 | 83.023.769,12         | 11,66%          | 167          | 8,38%           |
| 70                                                       | 79,99 | 50.128.579,82         | 7,04%           | 64           | 3,21%           |
| 80                                                       | 89,99 | 19.717.281,51         | 2,77%           | 23           | 1,15%           |
| 90                                                       | 93,08 | 3.321.362,69          | 0,47%           | 6            | 0,30%           |
| <b>Total</b>                                             |       | <b>711.830.338,83</b> | <b>100,00 %</b> | <b>1.992</b> | <b>100,00 %</b> |

Máximo 93,08%

Mínimo 0,01%

Medio ponderado 35,35%

| RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN ACTUAL A 27.12.2017 |       |                       |                 |              |                 |
|--------------------------------------------------------|-------|-----------------------|-----------------|--------------|-----------------|
| Intervalo                                              |       | Principal Pendiente   |                 | Préstamos    |                 |
| %                                                      |       | En euros              | %               | Número       | %               |
| < 40                                                   |       | 204.986.377,70        | 28,80%          | 789          | 39,61%          |
| 40                                                     | 49,99 | 124.605.710,41        | 17,50%          | 301          | 15,11%          |
| 50                                                     | 59,99 | 136.735.702,97        | 19,21%          | 464          | 23,29%          |
| 60                                                     | 69,99 | 103.348.929,76        | 14,52%          | 227          | 11,40%          |
| 70                                                     | 79,99 | 74.351.107,76         | 10,45%          | 120          | 6,02%           |
| 80                                                     | 89,99 | 55.581.049,08         | 7,81%           | 62           | 3,11%           |
| 90                                                     | 99,49 | 12.221.461,15         | 1,72%           | 29           | 1,46%           |
| <b>Total</b>                                           |       | <b>711.830.338,83</b> | <b>100,00 %</b> | <b>1.992</b> | <b>100,00 %</b> |

MAX 99,49%

MIN 0,26%

MEDIO  
PONDERADO 50,80%

El 9,53% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tiene un L.T.V. igual o superior al 80%, siendo el L.T.V. medio ponderado de los préstamos un 50,80%.

Para la elaboración de los cuadros inmediatamente anteriores, y por tanto a los efectos de determinar el denominador de las ratios, se ha tenido en cuenta el valor de tasación de todas las garantías afectas a las operaciones de financiación.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria que no han sido objeto de retasación, o bien han sido objeto de retasación individual, o por metodología estadística acorde

al Anejo IX de la Circular 4/2004 de 22 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros (la “Circular 4/2004”), sustituido por el Anejo I de la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos (la “Circular 4/2016”).

| PRESTAMOS HIPOTECARIOS RETASADOS A 27.12.2017 |                       |                |              |                |
|-----------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------|
|                                               | Principal Pendiente   |                | Préstamos    |                |
|                                               | (en euros)            | %              | Número       | %              |
| Sin retasación                                | 283.821.597,63        | 39,87%         | 560          | 28,11%         |
| Con retrasación estadística                   | 205.739.100,86        | 28,90%         | 1.190        | 59,74%         |
| Con tasación individual                       | 222.269.640,34        | 31,23%         | 242          | 12,15%         |
| <b>Total</b>                                  | <b>711.830.338,83</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.992</b> | <b>100,00%</b> |

| RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN ACTUAL A 27.12.2017 |                       |                |              |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------|
| PRESTAMOS HIPOTECARIOS CON RETASACION ESTADISTICA      |                       |                |              |                |
| Intervalo                                              | Principal Pendiente   |                | Préstamos    |                |
| %                                                      | En euros              | %              | Número       | %              |
| < 40                                                   | 85.125.805,66         | 41,38%         | 587          | 49,33%         |
| 40 49,99                                               | 43.172.191,19         | 20,98%         | 187          | 15,71%         |
| 50 59,99                                               | 31.699.567,12         | 15,41%         | 219          | 18,40%         |
| 60 69,99                                               | 16.278.811,14         | 7,91%          | 76           | 6,39%          |
| 70 79,99                                               | 12.828.414,37         | 6,24%          | 58           | 4,87%          |
| 80 89,99                                               | 10.073.169,10         | 4,90%          | 39           | 3,28%          |
| 90 99,14                                               | 6.561.142,28          | 3,19%          | 24           | 2,02%          |
| <b>Total</b>                                           | <b>205.739.100,86</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.190</b> | <b>100,00%</b> |

| RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN ACTUAL A 27.12.2017 |                       |                |            |                |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|------------|----------------|
| PRESTAMOS HIPOTECARIOS CON RETASACION INDIVIDUAL       |                       |                |            |                |
| Intervalo                                              | Principal Pendiente   |                | Préstamos  |                |
| %                                                      | En euros              | %              | Número     | %              |
| < 40                                                   | 81.558.708,58         | 36,69%         | 142        | 58,68%         |
| 40 49,99                                               | 49.694.841,91         | 22,36%         | 41         | 16,94%         |
| 50 59,99                                               | 18.562.566,56         | 8,35%          | 20         | 8,26%          |
| 60 69,99                                               | 3.773.598,85          | 1,70%          | 10         | 4,13%          |
| 70 79,99                                               | 35.552.121,07         | 16,00%         | 16         | 6,61%          |
| 80 89,99                                               | 27.744.496,84         | 12,48%         | 9          | 3,72%          |
| 90 99,49                                               | 5.383.306,53          | 2,42%          | 4          | 1,65%          |
| <b>Total</b>                                           | <b>222.269.640,34</b> | <b>100,00%</b> | <b>242</b> | <b>100,00%</b> |

| AÑO RETASACION PRESTAMOS HIPOTECARIOS RETASADOS A 27.12.2017 |                       |                |              |                |
|--------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------|--------------|----------------|
|                                                              | Principal Pendiente   |                | Préstamos    |                |
|                                                              | (en euros)            | %              | Número       | %              |
| 2013                                                         | 17.468.092,33         | 4,06%          | 35           | 2,43%          |
| 2014                                                         | 46.577.518,25         | 10,81%         | 205          | 14,23%         |
| 2015                                                         | 79.483.958,96         | 18,45%         | 232          | 16,10%         |
| 2016                                                         | 256.866.450,53        | 59,64%         | 907          | 62,94%         |
| 2017                                                         | 27.612.721,13         | 6,41%          | 53           | 3,68%          |
| <b>Total</b>                                                 | <b>428.008.741,20</b> | <b>100,00%</b> | <b>1.432</b> | <b>100,00%</b> |

Las tasaciones de los inmuebles hipotecados se han llevado a cabo de conformidad con lo establecido en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. Dichas tasaciones se realizaron en la fecha de concesión de los Préstamos Hipotecarios, y en algunos casos han sido objeto de una actualización con posterioridad a dicha fecha. Las actualizaciones de valores de tasación se han llevado a cabo, bien de manera individual, o bien por metodología estadística por el método AVN, acorde al Anejo IX de la Circular 4/2004, sustituido por el Anejo I de la Circular 4/2016. Los criterios para actualizar las tasaciones iniciales son los establecidos en los párrafos 79 a 81 y 130 del citado Anejo IX de la Circular 4/2004, sustituido por el Anejo I de la Circular 4/2016, cuya Disposición transitoria primera, establece que las entidades tendrán hasta el 31 de diciembre de 2017 para completar las actualizaciones de las valoraciones de referencia de todas las garantías reales y activos adjudicados o recibidos en pago de deudas que requieran tasaciones individuales completas, conforme a la Orden ECO 805/2003, de 27 de marzo.

La garantía de los Préstamos Hipotecarios está constituida por primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior, aunque Santander dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de las mismas está pendiente.

**r) Relación entre saldo dispuesto y límite disponible en las Líneas de Crédito**

El siguiente cuadro muestra el porcentaje de saldo dispuesto de las Líneas de Crédito.

| <b>RATIO IMPORTE DISPUESTO/IMPORTE LIMITE A 27.12.2017</b> |        |                            |                |                         |                |
|------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|----------------|-------------------------|----------------|
| <b>Intervalo</b>                                           |        | <b>Principal Pendiente</b> |                | <b>Derechos Crédito</b> |                |
| <b>%</b>                                                   |        | <b>En euros</b>            | <b>%</b>       | <b>Número</b>           | <b>%</b>       |
| 0,00                                                       | 9,99   | 622.014,03                 | 0,10%          | 508                     | 5,17%          |
| 10                                                         | 19,99  | 2.512.500,51               | 0,42%          | 263                     | 2,68%          |
| 20                                                         | 29,99  | 6.602.672,44               | 1,11%          | 309                     | 3,15%          |
| 30                                                         | 39,99  | 8.386.395,59               | 1,41%          | 392                     | 3,99%          |
| 40                                                         | 49,99  | 14.830.668,34              | 2,49%          | 475                     | 4,84%          |
| 50                                                         | 59,99  | 23.345.673,54              | 3,92%          | 561                     | 5,71%          |
| 60                                                         | 69,99  | 24.223.522,41              | 4,07%          | 603                     | 6,14%          |
| 70                                                         | 79,99  | 38.678.665,03              | 6,50%          | 748                     | 7,62%          |
| 80                                                         | 89,99  | 60.866.712,31              | 10,23%         | 1.085                   | 11,05%         |
| 90                                                         | 100    | 375.764.540,82             | 63,13%         | 4.291                   | 43,71%         |
| 100                                                        | 104,55 | 39.379.504,58              | 6,62%          | 583                     | 5,94%          |
| <b>Total</b>                                               |        | <b>595.212.869,60</b>      | <b>100,00%</b> | <b>9.818</b>            | <b>100,00%</b> |

Mínimo 0,00%

Medio 79,32%

Máximo 104,55%

### **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 y Líneas de Crédito concedidos por Santander, Banesto y Banif.

Los Activos se clasifican, en virtud de la garantía, en (i) Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito sin garantía específica (con garantía personal del deudor), (ii) Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía personal de terceros (avales), (iii) Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito con garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria), y (iv) Préstamos Hipotecarios (con garantía hipotecaria inmobiliaria).

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

Por lo que se refiere a la cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, la legislación común española es la ley naturalmente aplicable a la cesión, realizada mediante la emisión por Santander de los CTH (representando cada uno de ellos una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan) para su íntegra suscripción por el Fondo, de conformidad con la Disposición Adicional



4ª de la Ley 5/2015; la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario; el Real Decreto 716/2009, de 24 de abril; y demás regulación vigente en cada momento aplicable a la transmisibilidad y adquisición de títulos del mercado hipotecario. La emisión, representación, transmisibilidad y registro de los CTH es objeto de exposición detallada en el apartado 3.3.1.b) del presente Módulo Adicional.

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

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

En cualquier momento de la vida de los Préstamos y Líneas de Crédito, 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 y Líneas de Crédito tienen una fecha de vencimiento anterior al 1 de junio de 2040.

#### **2.2.5 Importe de los Activos.**

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 DOS MIL SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (2.700.000.000 €).

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

No hay sobrecolateralización en el Fondo.

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

Los Activos concedidos durante el ejercicio 2015, 2016 y hasta junio de 2017 han seguido los procedimientos establecidos por Santander para la concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de empresas (“**Política de Concesión**”). No obstante lo anterior, el resto de Préstamos ha seguido políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la Política de Concesión de préstamos actualmente en vigor.

#### **I.- POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANCO SANTANDER.**

La política de riesgos seguida por Santander a la presente fecha, para la formalización y concesión de Préstamos y Líneas de Crédito en el segmento de las empresas es la descrita a continuación:

##### **a) INTRODUCCIÓN: MODELO DE RIESGOS EN SANTANDER**

El modelo de Riesgos se basa en los siguientes principios:

- a.1 Segmentación: Cada tipo de riesgo requiere ser tratado de modo diferente, de acuerdo con sus características (metodología de análisis, facultades, sistemas y procedimientos distintos). Para lograrlo, y en términos generales, se segmentan los clientes en dos grupos:
- Clientes carterizados: generalmente los clientes Personas Jurídicas de acuerdo a su volumen de facturación
  - Clientes estandarizados: resto de clientes, en general incluyendo las Personas Físicas y las Microempresas.
- Ver criterios de carterización en b)
- a.2 Integralidad: El riesgo se gestiona íntegramente desde una única área, concretamente el Área de Riesgo Santander España, que aglutina las funciones de Admisión, Seguimiento y Recuperaciones (recobro/recuperación).
- a.3 Autonomía: La función de Riesgos es autónoma de la Red Comercial, a la cual da su apoyo y servicio colaborando al cumplimiento de sus objetivos.
- b) CRITERIOS DE CARTERIZACIÓN.
- Para dar un tratamiento individualizado a los riesgos de clientes que por sus características e importe así se estime conveniente, se fija un punto de corte a partir del cual la función de análisis y seguimiento del mismo se realiza por analistas especializados. Esto tiene las siguientes consecuencias:
- b.1 Los clientes son tratados, desde el punto de vista del riesgo, en las Unidades de Análisis de Empresas (UAE).
- b.2 Cada cliente es gestionado por un analista que le tiene incluido en su cartera de clientes.
- b.3 Los criterios para carterizar estos clientes son:
- toda persona jurídica que facture más de 2 MM€ a nivel individual o grupo y que tenga más de 60.000 € de riesgo en el banco.
- Adicionalmente, por arrastre de grupo, todas las filiales del grupo se carterizarán también siempre que tengan más de 60.000 € de riesgo en el Banco, independientemente de su facturación.
- c) PROCEDIMIENTO DE CARTERIZACIÓN. RIESGO PARA LAS EMPRESAS CARTERIZADAS (NO ESTANDARIZADAS).
- c.1. Fases del riesgo.
- En la vida del riesgo crediticio Santander diferencia tres etapas: La admisión, el seguimiento y el cobro/recuperación:
1. La admisión: Corresponde a la fase que abarca desde que el gestor comercial identifica las necesidades de financiación del cliente hasta que se toma la decisión sobre la operación propuesta. En esta fase el analista, en colaboración con el gestor comercial del cliente, analizan todos los factores de riesgos en que puede incurrir Santander y deciden conjuntamente dentro de sus facultades o, en caso contrario, proponen a una instancia superior de decisión la sanción correspondiente de ese riesgo.

2. El seguimiento: Esta etapa abarca desde que Santander y el cliente formalizan la operación de riesgo hasta el vencimiento o cancelación de la misma antes de pasar a la Unidad de Recuperaciones. Durante esta fase la obligación de los equipos de riesgos responsables de esta función es vigilar la evolución de la calidad crediticia del deudor y de las garantías que concurren, de forma que las operaciones sean reembolsadas sin quebrantos para Santander.
3. El cobro: Cuando llegado el vencimiento de la operación no se produce el cobro normal de la misma, el riesgo pasa a ser competencia de la Unidad de Recuperaciones cuya finalidad, como su propio nombre indica, es la de cobrar todo cuanto se debe a la entidad por cualquier vía admisible en Derecho.

c.2. Admisión.

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

1. Visitas al cliente y límite de endeudamiento: Al menos una vez al año, en su caso, el analista visita al cliente para conocer todas aquellas circunstancias que influyen en sus negocios y actividades, obtención de información económico-financiera y las correspondientes aclaraciones cuando proceda, planes de inversión futuros, etc.

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

En relación a los Préstamos Hipotecarios se solicita la siguiente documentación:

- Identificación de los bienes que quedarán en garantía de la operación y verificaciones registrales actualizadas.
- Balance de los tres últimos ejercicios fiscales y provisional del ejercicio en curso.
- Declaración de la Central de Información de Riesgos de Banco de España ("**CIRBE**").
- Se solicitan anotaciones en el Registro de Anotaciones Impagadas ("**RAI**"), mantenido por el Centro de Cooperación Interbancaria (CCI).
- Declaración de los bienes de los avalistas.
- Declaración de IRPF en el caso de autónomos.

- Se requieren previsiones (carga financiera, ingresos/gastos), de los próximos ejercicios fiscales al cliente/grupo en virtud de los años de duración del préstamo hasta su fecha de vencimiento.

Respecto a los Préstamos no Hipotecarios, se requiere al cliente toda la documentación anteriormente detallada, salvo la identificación de los bienes que quedarán en garantía.

En relación al Préstamo a Sola Firma se solicita:

- Balances de los últimos 3 ejercicios cerrados, así como datos provisionales del ejercicio en curso.
- Declaración de bienes del cliente, incluyendo verificaciones registrales caso de que éstas no estén actualizadas.
- Declaración de CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (Gestión de Situaciones Irregulares (“GSI”), RAI, Asociación Nacional de Establecimientos Financieros de Crédito (“ASNEF”), CIRBE, Incidencias judiciales).
- Previsión sobre la actividad futura del cliente, que permita anticipar la utilización esperada de la operación.

Respecto al Préstamo con garantía personal de terceros. A la documentación necesaria para los préstamos a su sola firma, se deberá recabar la siguiente sobre cada uno de los avalistas:

- Declaración de bienes, incluyendo verificaciones registrales actualizadas.
- Datos económicos actualizados (Balances de los tres últimos ejercicios cerrados, balances provisionales del ejercicio en curso para empresas y declaración IRPF e Impuesto Patrimonio para personas físicas).
- Declaración CIRBE actualizada.
- Historial actualizado de pagos tanto interno como externo (GSI, RAI, ASNEF, CIRBE, Incidencias judiciales).

En cuanto a los Préstamos con otras garantías reales (no hipotecarias). A la documentación necesaria para los préstamos a su sola firma se deberá recabar la siguiente sobre cada uno bienes que garantizan la operación:

- En el caso de aportar garantías dinerarias se deberá obtener un certificado de custodia y valoración, que si están depositadas en Santander no será necesario al poderse consultar por las aplicaciones informáticas.
- Para otras garantías reales (valores renta fija, renta variable, participaciones en fondos, etc) se

obtendrá un certificado de custodia y una estimación de su valor de mercado.

- En todo caso, este tipo de garantías deben estar pignoradas al objeto de asegurar el repago de la operación de crédito concedida.

2. Rating: Permite, a través de la valoración de seis (6) áreas, Las áreas son: 1) Producto, Demanda, Mercado, 2) Accionistas, Gerencia 3) Acceso al Crédito 4) Rentabilidad, Beneficios 5) Generación de Recursos 6) Solvencia, establecer una clasificación de la calidad crediticia del cliente, de la operación analizada y del riesgo conjunto del mismo. Este sistema de valoración de clientes constituye un marco y un lenguaje común en el tratamiento y gestión del riesgo en sus distintas fases y en los distintos niveles de responsabilidad.

- Rating del cliente: Expresa numéricamente, en una escala de 1 a 9,3 su capacidad (de menor a mayor) para hacer frente a sus compromisos de pago puntual al vencimiento instrumental, o de forma anticipada si Santander así lo requiere por cualquier motivo, en al menos los próximos doce (12) meses.

3. Facultades: Para la sanción del riesgo propuesto para un cliente/grupo existen distintos niveles de decisión, en función del importe, del plazo y de las garantías de la operación. El nivel superior es la Comisión Ejecutiva de Riesgos, quien aparte de decidir sobre las operaciones de su competencia, delega en otras instancias la decisión hasta ciertos importes y plazos. Estas instancias son: 1) Comisión Delegada de Riesgos 2) Comité Ejecutivo de Riesgo España 3) Comité de Admisión Santander España y 4) Comisión Territorial de Riesgos.

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

El Comité del Área de Riesgos Santander España decide dentro de sus facultades asignadas, elevando el riesgo, cuando excede de sus cifras delegadas, para su sanción definitiva por el Comité Ejecutivo de Riesgos Santander España, y está a la Comisión Delegada de Riesgos, y ésta a la Comisión Ejecutiva de Riesgos.

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

- Analista
- Subdirector de la UAE
- Director de la UAE, Unidad de Análisis de Empresas.
- Comisión Territorial de Riesgos
- Director de Zona, Servicios Centrales
- Director de Admisión Santander España

- Comité de Admisión Santander España
- Comité Ejecutivo de Riesgo España
- Comisión Delegada de Riesgos.
- Comisión Ejecutiva de Riesgos

La Comisión Ejecutiva de Riesgos de la que forman parte el Presidente y los Consejeros de Santander, se constituye como la última instancia para la sanción del riesgo propuesto, se reúne una vez por semana, si bien sus facultades son ilimitadas, las decisiones de sus miembros serán colegiadas.

c.3. Seguimiento.

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

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

Las alertas de la CECI son las siguientes:

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

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

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

2. Rating: El sistema de valoración de empresas es el indicado anteriormente (único para todo Santander y para cualquier etapa del riesgo), respecto del cual se hace un seguimiento durante la vida del Préstamo. Para esto se establece unos criterios de revisión del rating que son:

- Como mínimo una vez al año.
- En función del grado CECI.
- Cuando surge una señal de alerta.
- Cuando se aporta nueva información (por ejemplo, nuevas cuentas anuales).
- Cuando se revisa el riesgo con un cliente/grupo o se estudia una operación nueva.

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

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

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

d.1. Introducción:

Dentro de este apartado, se encuentran las “Empresas Estandarizadas”, entendiendo como tal al conjunto de operaciones de riesgo del conjunto de Banca Comercial España que corresponde a personas jurídicas no asignadas a un analista específico (“No carterizadas”).

d.2. Solicitud de operación:

La admisión de operaciones de la cartera de Empresas Estandarizadas se inicia a través de una solicitud del riesgo del cliente en una sucursal del Banco (Universal o de Empresas). La tramitación de operaciones se inicia, en la gran mayoría de los casos, en la sucursal en la que la firma solicita la financiación.

En el primer caso, es la fuerza comercial del Banco la que genera la relación con las distintas empresas objetivo, iniciándose en ese caso la solicitud de operaciones de riesgo a través de la recogida de datos y su imputación en los sistemas habilitados a tal efecto. Los datos deberán estar basados en todo caso en documentación original.

Se inicia una solicitud de riesgo a través del Sistema de Propuestas Partenón o el Sistema de Propuestas de Prescriptores, en la que se recogerán los datos de la solicitud y los datos económicos de la firma solicitante, imputándolos en el “Sistema de Análisis de Empresas” (ISA Empresas). La propuesta así enviada a la herramienta “PowerCurve” (hasta 2014 “StrategyWare”), donde residen los modelos de decisión. La propuesta, de forma automática, puede ser directamente autorizada, denegada o elevarse a un analista para su evaluación manual.

La oficina es, en última instancia, quien tiene la facultad de resolver la operación, pudiendo denegar la misma en aquellos casos que así lo considere. Es decir, las operaciones recomendadas favorablemente por el sistema automático de decisión requerirán de la autorización comercial necesaria para la formalización y contabilización de la operación.

“PowerCurve” integra la gestión de los modelos de decisión de riesgos que utilizan diferentes modelos de scoring e incorporan las políticas y criterios de riesgo y datos extraídos de otros sistemas de información: Cuentas Personales, Ficheros Externos (RAI, ASNEF y BADEXCUG, esto es un fichero de morosos de EXPERIAN CREDIT BUREAU (EXPERIAN BUREAU DE CRÉDITO, proveedor de información mercantil), Posición de Firma y Grupo, Gestión y Seguimiento de Incidencias (GSI) e información de comportamiento emanada de TRIAD, cuyo significado se indica a continuación, aplicables de forma diferenciada según las características de las operaciones y los perfiles de los solicitantes. Cada estrategia es un árbol de decisión distinto compuesto por una combinación de modelos y reglas de decisión enfocado a la resolución automática de las solicitudes encuadradas en cada segmento.

“TRIAD” es el motor donde residen los modelos de scoring de comportamiento y estrategias de asignación de límites, donde se asignan, en base a los datos de experiencia con la firma solicitante, unos límites máximos para cada tipología de producto. La información de comportamiento también se incorpora en PowerCurve.

d.3. Captura y resolución de la operación por la Oficina:

Proceso, requisitos y documentación mínima a seguir en una solicitud de riesgo por parte de la oficina:

1. Solicitud de crédito firmada por el cliente.



- En la misma se recogen los datos básicos de la operación que se solicita: Intervinientes, producto, importe y plazo.
2. Información financiera mínima
    - Balance y cuenta de resultados: Al menos los dos últimos ejercicios fiscales o balances del registro mercantil. Existe un acuerdo con la empresa externa INFORMA, para la descarga automática de los balances del registro mercantil si los disponen.
  3. Información aconsejable
    - Balances provisionales. En el primer trimestre en caso de empresas auditadas, o en el semestre si no lo están.
    - Declaraciones mensuales o trimestrales de IVA, según proceda, y resumen anual.
    - Declaración anual de operaciones con terceras personas, sobre todo la referida a clientes y proveedores, para el análisis de concentración. En caso de declaración de obtención de subvenciones públicas, también debe informarse.
    - Declaración de IRPF de los avalistas en el caso que la operación requiera de los mismos.
  4. Datos mínimos a incluir en ISA Empresas.
    - El documento de análisis requiere, además, de otra información cuantitativa y cualitativa de la firma referida a aspectos sobre su experiencia en la actividad, capacidad gerencial, producto, demanda y mercado, situación patrimonial y deudas, etc.

La información y documentación anteriores permiten realizar una calificación de la empresa al objeto de evaluar su capacidad crediticia. Esta valoración está sujeta a revisiones periódicas.

d.4. Evaluación de las Solicitudes: Sistema de SCORING:

La base del proceso de admisión de operaciones son modelos de decisión automáticos basados en MODELOS DE SCORING que se complementan con reglas que reflejan la política de crédito del Banco. Las propuestas se analizan con estos modelos para determinar la probabilidad de impago futura. El apetito de riesgos de Santander fija un nivel de impago máximo aceptable y en base a ello los modelos de decisión devuelven el dictamen sobre la operación, diferenciando los siguientes dictámenes del modelo de decisión:

**Operaciones Viables:** Operaciones para las que existe baja probabilidad de impago por parte del cliente y el perfil de la operación está dentro de las políticas de Riesgos definidas por Santander.

**Operaciones No Viables:** Operaciones con alta probabilidad de impago por parte del cliente o bien las características de la operación no están permitidas por las Políticas de Admisión de Santander.

**Operaciones a Revisar:** Operaciones en las que se ha determinado una probabilidad de incumplimiento que no es determinante para establecer una decisión.

Las Operaciones a Revisar y las NO viables son susceptibles de ser enviadas por las Oficinas a la Unidad de Admisión Minorista (UAM), donde son resueltas por los analistas en base a la información facilitada por el Scoring y en función del Manual diseñado a tal efecto.

d.5. Formalización y desembolso préstamos y líneas de crédito:

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

## **2.- Política de reclamación y recobros**

La responsabilidad de las políticas recuperatorias recae sobre la Unidad de Negocio de Recuperaciones, que desde abril de 2015 se integra dentro del Área de Riesgos, manteniendo el modelo 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 recobros de Santander se fundamenta en un procedimiento denominado, "Circuito Recuperatorio", y comienza con el incumplimiento por el cliente de su obligación de pago de forma voluntaria, instrumentándose a través de las siguientes fases:

### **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 Estandarizado: Gestores localizados en las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias de control y seguimiento de riesgos de clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): Los mismos analistas de admisión que tutelan firmas "carterizadas" (aquellas con más volumen de inversión) realizan el seguimiento de las mismas, ya que tienen un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

### **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 este 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.

Gestores de Seguimiento Estandarizado: Se trata de gestores de las territoriales y servicios centrales que realizan labores propias del seguimiento del riesgo de los clientes estandarizados (PYMES estandarizadas y autónomos).

Analistas de las Unidades de Análisis de Empresas (UAE): El seguimiento de las firmas carterizadas (aquellas con más volumen de inversión) está encomendado a los mismos analistas de admisión que tutelan estas firmas, para un mayor conocimiento del cliente. Además, existe una estructura en las territoriales, dependiente del Área de Negocio de Recuperaciones, que gestiona estos clientes junto con el citado analista, ya que este ciclo de gestión es responsabilidad de recuperaciones.

### **3.- 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:

Proveedores externos: se trata de sociedades especializadas en la gestión recuperatoria judicial y extrajudicial, para la gestión de la cartera con una antigüedad superior a 150 días o asuntos calificados por criterio.

En la actualidad, son dos proveedores externos que son tutelados por las diferentes capas de control del Banco, en función de las políticas, estrategias y procedimientos definidos por la Unidad de Recuperaciones.

Gestores internos: gestionan aquellas operaciones que son excepcionadas de los proveedores externos, es decir, aquellas operaciones que por riesgo reputacional, por tratarse de créditos sindicados y por riesgo superior a 50 millones son gestionadas internamente en el Banco.

Realizada la gestión extrajudicial, de no dar resultado se procede a instar los correspondientes procedimientos judiciales en función de las características del título de crédito, 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) **REGULARIZACIÓN:** Aunque está en curso la tramitación de la reclamación judicial, se pretende obtener el abono de las cuotas pendientes, intereses y costas procesales.
- 2) **REFINANCIACIÓN:** Consistente en la formalización de una nueva operación con aportación de nuevas garantías personales y reales y con el pago de los intereses correspondientes.
- 3) **DACIÓN EN PAGO:** Ante una manifiesta insolvencia del cliente o minorada capacidad económica, se entrega el inmueble en pago total o parcial 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:**

Como decisión estratégica, Banco Santander ha optado por externalizar la gestión de los inmuebles adjudicados en 2 empresas de reconocido prestigio (en adelante “servicers”).

El Banco cuenta con un robusto sistema de control sobre la actividad que realizan los mismos.

### **1) Alta del Inmueble**

Una vez finalizado el proceso judicial / recuperatorio los gestores de recuperaciones o los “servicers” en los que se ha externalizado la actividad recuperatoria deben remitir a SANTANDER OPERACIONES y GESBAN Servicios Administrativos Globales, S.L. (“GESBAN”) la documentación necesaria para la contabilización:

- Título de propiedad.
- Tasación de contencioso.
- Certificación de cargas.

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

Con esta información se realiza el alta contable del inmueble asignando a cada activo la tipología de bienes inmuebles exigida por el Banco de España en circular 8/2012.

### **2) Saneamiento Jurídico**

Se define el saneamiento de activos como las tareas necesarias para conseguir la inscripción, cancelación de cargas y toma de posesión de los activos adquiridos.

Esta actividad esta externalizada en servicers contratados para la gestión, comercialización y administración de los inmuebles conforme a los contratos de prestación de servicios suscritos con ambas sociedades.

Los letrados de los servicers deben analizar en qué situación jurídica han entrado los activos y realizar las acciones necesarias para la toma de posesión de los activos estando dentro de sus facultades el inicio y seguimiento hasta su finalización de los siguientes procedimientos:

- Testimonio y mandamiento de cancelación de cargas
- Inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente.
- Solicitud de toma de posesión judicial o la toma de posesión extrajudicial

Una vez finalizado depurado jurídicamente el inmueble se inicia la gestión comercial del mismo.

### **3) Depuración Comercial**

En caso de no existir problemas jurídicos (posesión principalmente) o una vez finalizado el proceso de saneamiento, se realiza la depuración comercial del inmueble.

Los inmuebles se incorporan a la cartera de cada Servicer. Estos, a su vez distribuyen sus activos gestionados por Delegaciones Comerciales, iniciándose las gestiones encaminadas a la identificación y determinación de las características de la finca.

Para esta tarea, los “servicers” cuentan con una red de comercializadoras que acuden al inmueble y realizan un informe o depuración comercial en el que constan datos concretos sobre la propiedad como superficie, aspecto externo y posibilidades de comercialización en la zona. Las comercializadoras también deben aportar una valoración de cada inmueble basándose en testigos de la zona

Las Comercializadoras que contraten los servicers deben haber superado previamente un proceso de homologación realizado por el propio servicer y revisado desde el Banco Santander.

#### **4) Fijación de precios**

La fijación de precios es una tarea realizada directamente por Santander. Los servicers no tienen ninguna facultad para fijar los precios de los activos

Los precios se aprueban conforme al Governance Interno y estructura de Comités vigente en cada momento.

En este Governance consta los miembros de cada comité, sus funciones principales y sus facultades a la hora de fijar los precios a los activos.

La fijación del precio de los inmuebles se enmarca dentro del objetivo primordial de reducir la exposición del Grupo al riesgo inmobiliario optimizando la salida de activos y minimizando el impacto en resultados.

Los precios se fijarán en base a los siguientes criterios:

- Valor de mercado de los activos
- Estrategia de ventas y objetivo de minusvalía establecidos por la Dirección.

Los precios fijados tendrán la consideración de precios mínimos, pudiendo los proveedores comercializar los inmuebles a un precio superior al fijado si es autorizado expresamente por el Banco Santander.

#### **5) Comercialización**

Los precios aprobados en los correspondientes Comités son remitidos a los servicers que inician la comercialización de los activos.

El cliente tiene varios canales de entrada:

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

*Web* - El cliente, interesado en un inmueble visto en la web deja sus datos. Desde la web transfieren los contactos a la comercializadora para intentar agendar una visita. Estas web pueden ser propias de los “servicers” o portales agregadores. El Banco no dispone de una web de venta de inmuebles.

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

*Sucursales de Santander España-* Actúan como prescriptores de operaciones. El Banco se limita a poner a disposición de los “servicers” clientes que han manifestado por escrito su interés en la adquisición. La compra-venta la ejecuta el “servicer”.

#### **6) Finalización de la venta**

Una vez que el cliente toma la decisión de compra debe remitirse a la unidad, de Prevención de Blanqueo de Capitales del Banco la

documentación necesaria que acredite el origen de los fondos con los que el cliente va afrontar la compra.

Revisada la documentación y siendo esta conforme la unidad de Prevención de Blanqueo de Capitales da su autorización a la operación 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 a GESBAN para:

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

## **4.- Amortizados:**

Una vez amortizados los contratos de un cliente por antigüedad, su gestión no sufre variación alguna, y se continúan las gestiones judiciales y extrajudiciales correspondientes.

No obstante, lo anterior y si en un expediente se consideran agotadas las posibilidades de cobro por vía judicial, se procede a su baja en la cartera del gestor o letrado y se entrega para su gestión a sociedades externas de recuperación.

Estas sociedades externas de recuperación, son firmas especializadas en este segmento, con honorarios exclusivamente por comisión de éxito y que continuarán gestionando éstos expedientes hasta su prescripción legal. Durante este plazo las carteras rotan entre los distintos proveedores.

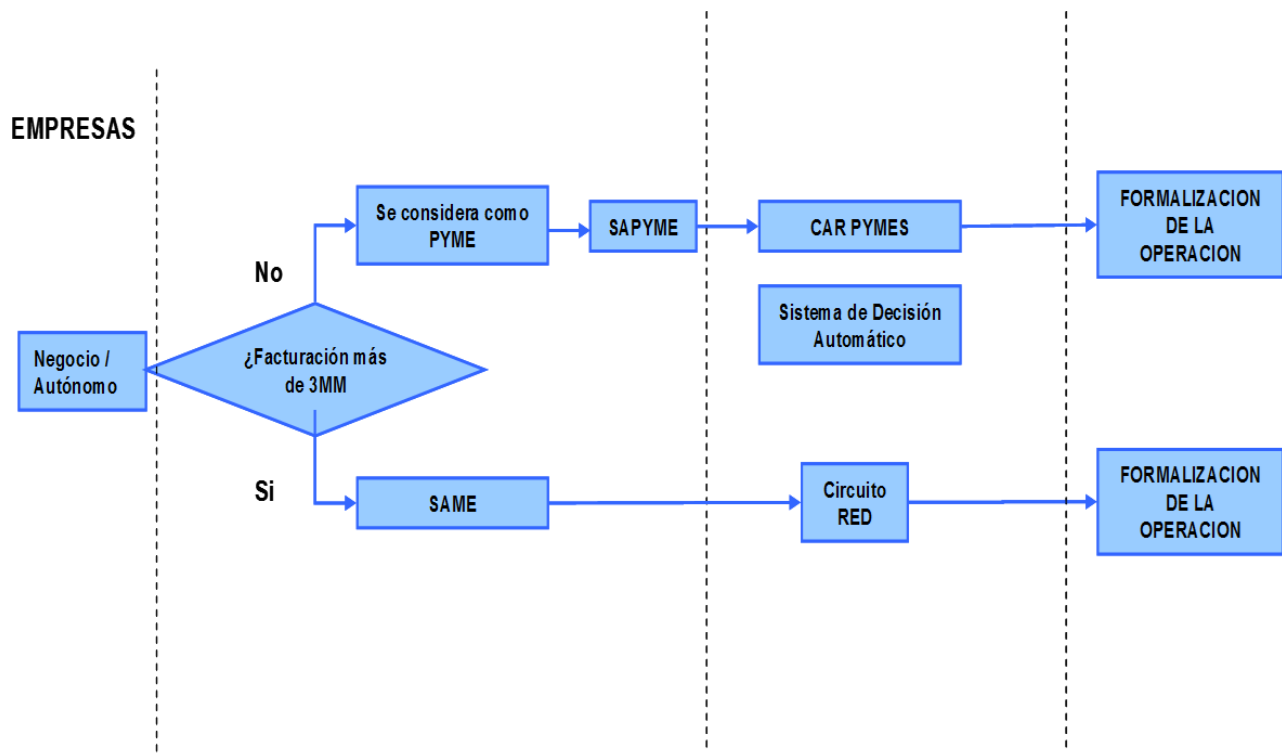
## **II. POLÍTICA DE CONCESIÓN DE BANESTO.**

La última política de concesión aplicada por Banesto se prolongó hasta el 30 de abril de 2013, fecha en que Banesto fue absorbido por Santander, y no difiere sustancialmente de las anteriores políticas aplicadas a los activos originados por Banesto. A continuación, se describe:

### **1. Proceso y Criterios de Formalización de Préstamos**

Modelo Utilizado para la concesión de los Activos.

BANESTO contaba con un sistema de análisis específico para cada tipología de cliente atendiendo a su tamaño: el Sistema de Análisis de Pequeñas Empresas y autónomos (SAPYME) el de Medianas Empresas (SAME), y el de Corporativa (SABAMA). Adicionalmente en función de su actividad hay dos sistemas específicos, el de Sector Agrario (SAGRA) y el de Promotores (SAPROMO).



**Corporativa**



C.A.R: Centro de Análisis de Riesgos.

Circuito RED: Es un circuito de delegación de atribuciones, aplicado a empresas de facturación > 3 MM. €.

### 1.1 Proceso de Admisión de Pequeñas Empresas

Se incluyen personas físicas (Autónomos) o jurídicas (Pymes) constituidas para el desarrollo de una actividad económica con ánimo de lucro y cuya facturación anual sea inferior a 3 millones de euros.

Cuentan con una herramienta específica de Análisis SAPYME y su Admisión se realiza por el circuito denominado CAR de Pymes.

Excepciones:



- La PYME o autónomo que pertenece a un grupo de empresas cuya facturación global supere los 3 millones de euros.

Se entiende como grupo el conglomerado de empresas que dependen todas de una misma empresa matriz, porque ésta tiene una participación económica suficiente en su capital como para tomar las decisiones.

- Sociedades sin ánimo de lucro, instituciones religiosas, clubes integrados en ligas profesionales, sociedades anónimas deportivas, medios de comunicación y partidos políticos se analizarán por el circuito Red.
- Autónomos en la financiación de sus necesidades personales.
- Autónomos y personas jurídicas del Sector Primario que soliciten financiación para sus necesidades Profesionales y empresariales su circuito de Admisión será el CAR de Agro. Como herramienta específica de Análisis SAGRA ó SAPA, SACOOP.

El conocimiento del cliente se produce por dos vías:

1. De forma directa iniciando la relación con entrevistas, visitas, etc.
2. De forma indirecta: principalmente a través de los sistemas del Banco y externos: Sistema de Alarmas Internas y Externas (RAI, Asnef, procedimientos Judiciales) CIRBE, Registros...

Ambas informaciones deben contrastarse para confirmar la veracidad y coherencia de la información obtenida.

**EI SAPYME** es la herramienta informática desarrollada por el Banco para analizar y valorar a las PYMES y obtener una visión integral de las mismas, tanto comercial como de riesgos. Por ello la información incorporada debe reflejar lo más fielmente posible la situación real del cliente. Está estructurado en dos grandes bloques, complementarios entre sí, suministrando conclusiones que deben contrastarse.

Es esencial la transmisión del conocimiento que tienen las oficinas sobre el cliente al Sistema de Análisis. La información volcada al Sistema debe ser de calidad contrastada, la norma General es que el CAR no pedirá documentación adicional.

- Cualitativo:

Este bloque recoge todos aquellos aspectos no cuantificables de la empresa. Se valoran aspectos tales como:

Descripción de la actividad, estabilidad en la actividad, experiencia en negocio/ actividad de la Empresa y sus accionistas, la capacidad de los gestores, gerencia y plantilla, adecuación de los medios al negocio, mercado y sector, descripción de los accionistas y su patrimonio, apoyo de los socios a la Empresa.

- Cuantitativo:

Permite analizar especialmente todos los datos financieros que son necesarios para conocer la empresa. Debemos analizar la capacidad de reembolso, la liquidez y la solvencia, partiendo de la información económica presentada.

En muchas ocasiones, deberemos obtenerla por métodos deductivos: Investigación de sus actividades, capacidad de Ahorro del propietario y solvencia, adquisición de bienes y forma de adquirirlos (herencia o generación de beneficios del negocio).

- **Valoración Global del Cliente en Pymes.** La valoración global o rating del cliente es la combinación de dos tipos de valoración: manual y automática.

En el momento de la admisión la evaluación automática se combina con la evaluación manual del cliente, para así obtener una valoración final que denominaremos rating de la decisión.

**Valoración Manual** o rating es la opinión profesional y objetiva tanto del gestor del cliente como del analista sobre la capacidad actual y a medio plazo de la empresa para hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en mercado. El gestor de riesgos realiza una primera valoración que refleja en el SAPYME. Posteriormente el analista, tras el estudio del cliente-operación otorga un rating que se recoge en la aplicación de valoración.

Valoración Cualitativa: la empresa no es un ente aislado, está sujeta a numerosos factores dinámicos que le afectan o pueden afectar que reciben el nombre genérico de entorno.

Valoración Cuantitativa: el análisis debe estar orientado a determinar la salud financiera de la empresa. Se pueden calcular diversas ratios que tendrán una mínima utilidad si no están dirigidos a unas preocupaciones concretas y definidas a las que se pretende dar respuesta.

**Valoración Automática**, se construye a partir de modelos de puntuación, consecuencia del tratamiento estadístico de la información existente en los Sistemas del Banco. El resultado es una combinación de las variables más significativas, con sus ponderaciones, que permite dar una puntuación a cada cliente y, por tanto, poder ordenarlos por su calidad crediticia.

La formulación del Rating para las tipologías de PYMES personas jurídicas hace distinción entre las Microempresas, con facturación inferior a un millón de euros, y las Pequeñas Empresas (facturación entre 1 y 3 millones de euros), utilizando tres modelos para cada una de las tipologías.

Modelos: Información Financiera: Calculado en base a las Cuentas Anuales del Cliente. + Información Cualitativa: La información se recoge del sistema de análisis SAPYME rellenado por el gestor de la oficina. + Información de Operativa: La información se recoge de los distintos Sistemas de Información interna de Banesto.

En el caso de clientes nuevos en el Banco solo actúan los Modelos Financieros y Cualitativos ya que no hay experiencia interna. En el caso de Clientes del Banco actúan los tres modelos para calcular la Valoración Automática.

- **La decisión en el circuito CAR de Pymes:**

StrategyWare es el gestor del proceso de admisión y motor de decisión para las solicitudes de riesgos de Pymes. Integra los elementos que permiten decidir automáticamente sobre una solicitud de operación en función de la Pérdida Esperada (PE) del Cliente.

Proceso:

- 1- Captura de Información por StrategyWare: Datos socioeconómicos introducidos en la oficina en el sistema de análisis SAPYME, los datos obtenidos de fuentes externas e internas del banco, Rating de los intervinientes en la operación, los datos sobre la operación propuesta, la Pérdida Esperada del Cliente.
- 2- La información es incorporada automáticamente por el sistema en un modelo parametrizado en el que se aplican reglas de aceptación y denegación pudiendo darse los siguientes casos en función de los resultados:
  - a. La operación cumple los parámetros de aprobación automáticos, en ese caso, la Oficina puede proceder a su aprobación.
  - b. La operación excede de los parámetros para su autorización en automático por lo que Strategyware sitúa la propuesta en el estamento decisor correspondiente en función de las facultades delegadas: Oficina /CE, CAR De Pymes.

Es obligación del Gestor contrastar antes de la concesión la información aportada por el cliente con la correspondiente documentación según normativa.

La misión del CAR es analizar y emitir un dictamen de las operaciones que le lleguen elevadas desde las Oficinas.

- Está formado por analistas especializados en cada uno de los segmentos.
- Homogeneiza la metodología para el tratamiento de clientes de acuerdo con la política de riesgos del Banco.

**- Delegación de Atribuciones a Centros dependientes en Pymes**

El desarrollo de las facultades dependerá de las Pérdidas Esperadas totales de los clientes. La aplicación de estas facultades se realizará siguiendo los criterios y porcentajes de financiación según las políticas del Banco. Estas facultades no son de aplicación para el segmento de No Residentes, y para Refinanciaciones, Clientes con alarmas graves, clientes con política FEVE y clientes sometidos a restricciones específicas.

La Unidad Territorial que tiene delegado máximo hasta 1 millón de euros podrá delegar sus facultades a sus centros dependientes (sean Unidades de Banca Minorista Centros de Empresa u Oficinas) para autorizar riesgos de las tipologías de clientes definidas para el circuito CAR de PYMES, por cliente o Grupo:

- (i) A Oficinas: en función de atribuciones delegadas, basadas en la Pérdida Esperada total del Cliente. (máx 1.000 eur de pérdida esperada).

Por encima de las Unidades Territoriales las propuestas son decididas en los distintos Comités de Servicios Centrales, establecidos también según distintos niveles de delegación.

## **1.2 Proceso de Admisión de Medianas Empresas**

La tipología de clientes de la Red de Empresas se constituye por empresas con facturación superior a 3 millones de euros o pertenecientes a grupos con facturación superior a esa cifra.

Sus criterios básicos de gestión son:

- Atención especializada e individualizada: carterización de Riesgos en Gestores de Riesgos de Empresas (GRE's)
- Metodología y Herramienta específicas de análisis y valoración: SAME
- Admisión por Circuito Red
- Seguimiento permanente del cliente y revisión semestral

### **a) Conocimiento del cliente**

Cada empresa cuenta con una doble carterización, pues integra la cartera de un Gestor Comercial y la de un Gestor de Riesgos de Empresas (GRE). Es el primero quien, tras una preselección previa, recaba la información necesaria para el conocimiento del cliente, bien de forma directa (visita, entrevista...), bien de forma indirecta (sistemas internos, informes externos, alarmas internas y externas (RAI, Asnef, procedimientos judiciales...) CIRBE, consultas a registros...).

El GRE, como analista de riesgos, traslada toda la información obtenida al Sistema de Análisis de Medianas Empresas (SAME), que es la herramienta de análisis y valoración que el Banco tiene establecida para obtener una visión integral de las mismas. Esta herramienta permite obtener un conocimiento detallado del cliente, así como asignar una valoración o rating que permite calibrar el perfil de riesgos del mismo.

El SAME recoge de forma ordenada y sistematizada, y sujeta a valoración (rating) por parte del GRE toda la información obtenida, estructurada en dos apartados:

- información cualitativa del cliente (datos generales, accionariado, equipo directivo, plantilla, empresas vinculadas, instalaciones, compras-proveedores, ventas-clientes, mercado, endeudamiento bancario, planes de inversión y señales de alerta); e
- información cuantitativa (períodos de cobro y pago, utilización de líneas bancarias, cuentas anuales, principales ratios).

## b) La Valoración o RATING

La valoración es la herramienta que viene a sintetizar el conocimiento adquirido de un cliente, y es determinante en los procesos de decisión a la hora de definir el volumen de riesgo a asumir y el precio a asignar a dicho riesgo.

El Rating supone la asignación de una puntuación que varía entre 10 (valoración más baja) y 90 (valoración más alta), a cada uno de los seis apartados que se analizan y desarrollan en el SAME (3 cualitativos y 3 cuantitativos). El rating o valoración final es el resultado de la media aritmética de la puntuación adjudicada a cada uno de ellos, y supone el resumen o síntesis del análisis realizado y desarrollado a lo largo del SAME. Supone valoración sobre la capacidad actual y a medio plazo del cliente de hacer frente a sus obligaciones y mantenerse en el negocio y en el mercado.

A modo de resumen, los aspectos sujetos a valoración son los siguientes:

- Valoración cualitativa: Es la clasificación del cliente sobre su proceso de negocio y su entorno competitivo, en él se analizan las siguientes variables:

1. Producto / Demanda / Mercado: Define la situación y perspectivas futuras del negocio basada en el entorno donde la empresa compete y opera, la posición relativa de mercado y ventajas competitivas de la propia empresa.
2. Accionistas / Gerencia: Esto es, todos los antecedentes relevantes respecto de los accionistas, empresas vinculadas o participadas, vinculación de los accionistas con otras sociedades, gestión y experiencia de la Gerencia, composición y estabilidad de la plantilla, etc.
3. Acceso al Crédito: En esta área se evalúa la capacidad de la empresa para obtener fondos por sí misma del sistema financiero y en su caso del mercado de capitales que permitan a la compañía un desenvolvimiento financiero normal, que le asegure poder afrontar las inversiones necesarias, tanto en capital fijo como en capital circulante.

- Valoración Cuantitativa: Calificación del cliente sobre su situación económico-financiera, utilizando como información base las Cuentas Anuales del cliente. Se analizan y valoran las siguientes variables:

1. Beneficio / Rentabilidad del Negocio: Se valora la capacidad de la empresa para, en el futuro, obtener rentabilidad en sus operaciones, por lo que se analizan las expectativas de crecimiento futuro de beneficio.
2. Generación de recursos (Capacidad de pago de las deudas).
3. Solvencia: Se evalúa la capacidad genérica de la empresa para mantenerse en el negocio a medio y largo plazo conservando su posicionamiento competitivo y adecuados

niveles de rentabilidad y generación de fondos, en la medida que pueda autofinanciar su actividad.

### **c) Propuesta y Sanción**

Tras el análisis realizado y las conclusiones obtenidas, el gestor comercial podrá ya elaborar la propuesta de riesgos correspondiente que, una vez documentada y analizada, podrá ser decidida en el propio Centro de Empresas, siempre que el cliente en cuestión corresponda, por volumen de riesgo, a su ámbito de delegación. De no ser así, la propuesta se eleva para obtener su sanción en el ámbito que corresponda: Dirección Territorial o Unidades de Riesgos de Servicios Centrales.

El Sistema de Atribuciones delegadas establecido por Banesto tiene su ámbito de decisión más bajo a nivel de Centro de Empresas, con delegación de hasta 1,5 millones de euros por cliente / grupo y en función de tipologías de producto y plazo.

El siguiente nivel de delegación llega a la Dirección Territorial, que cuenta con atribuciones hasta 6 millones de euros por cliente/grupo y en función también de tipologías de producto y plazo.

Por encima de ese nivel, las propuestas son decididas en los distintos comités de Servicios Centrales, establecidos también según diferentes niveles de delegación.

## **III.- POLITICA DE CONCESION DE BANIF**

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

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

La Sociedad Gestora ha obtenido del Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías siguientes sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios, las Líneas de Crédito y los CTH como del mismo Cedente, y que se ratificarán en la Escritura de Constitución.

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

- (1) Que el Cedente es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Santander y en el Registro de Entidades del Banco de España.
- (2) Que los órganos sociales del Cedente han adoptado válidamente todos los acuerdos sociales necesarios para la cesión al Fondo de los Activos y para otorgar la Escritura de Constitución del mismo y los Contratos.
- (3) Que ni a la fecha del Registro del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado el Cedente en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra.
- (4) Que tiene las cuentas anuales (individuales y consolidadas) correspondientes a los ejercicios 2015 y 2016 debidamente

auditadas y no presentan salvedades. Las cuentas anuales auditadas correspondientes a los ejercicios cerrados a 31 de diciembre de 2015 y 2016 han sido ya registradas en la CNMV y depositadas en el Registro Mercantil conforme a la normativa aplicable vigente.

- (5) 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 Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos:**

- (1) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes.
- (2) Que los datos incluidos en el Folleto y en la Escritura de Constitución en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito reflejarán exactamente su situación a las fechas de selección y cesión de la cartera, respectivamente.
- (3) Que desde el momento de su concesión o subrogación, según sea el caso, los Préstamos y las Líneas de Crédito han sido administrados bien por Banesto, Santander, o Banif. Actualmente todos están siendo administrados por Santander de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (4) Que tanto Santander, como Banesto y Banif, agrupados en el momento de la cesión de los derechos de crédito al Fondo en el Cedente, en la concesión o subrogación de todos y cada uno de los Préstamos y las Líneas de Crédito, han seguido fielmente la política de concesión de riesgos vigente en cada momento. El 73,76% del Saldo Vivo de los Activos se ha concedido durante los ejercicios 2015, 2016 y hasta junio de 2017 y se ajusta a la actual política de concesión de riesgos de Santander y a la última política de concesión de Banesto recogidas en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional. El resto de Préstamos y Líneas de Crédito han seguido políticas de concesión de riesgos que no difieren sustancialmente de la política actual.
- (5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por Santander, Banesto y Banif, a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes y con domicilio en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de sus actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal. Los Activos

derivan de líneas de crédito concedidas por el Cedente a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y líneas de crédito sindicadas, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para financiar sus actividades económicas a corto y medio plazo, así como las otras finalidades mencionadas anteriormente.

- (6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados, (i) en el caso de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria y, (ii) en el caso de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito, con el patrimonio del Deudor (sin garantía específica), con garantía personal de terceros (avales) y/o, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria, que no son susceptibles de inscripción en ningún registro público.
- (7) Que los Préstamos y las Líneas de Crédito devengarán interés a tipo fijo o a tipo variable referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se establezca límite máximo o mínimo en el tipo de interés aplicable.
- (8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de junio de 2040.
- (9) Que los pagos de principal y/o intereses de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo o línea de crédito (en el caso de las líneas de crédito o de préstamos con amortización total a vencimiento, solo pagos de intereses) son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o con amortización total del principal a vencimiento y no contienen cláusulas que permitan el diferimiento de intereses o principal distinto de la carencia en el pago de principal que pueda existir, o de amortización total del principal a vencimiento.
- (10) Que, en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito, se contemplan cláusulas que permiten la amortización total del principal a vencimiento y la carencia de principal.
- (11) Que los Préstamos y Líneas de Crédito han sido originados en el curso ordinario de los negocios del Cedente a través de la red de oficinas de Banco Santander, de Banesto y de Banif.
- (12) Que el Cedente ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido el Cedente notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.
- (13) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos y las Líneas de Crédito no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- (14) Que no existe impedimento alguno para la libre cesión de los Activos al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.



- (15) Que los Activos constituyen una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y son exigibles de acuerdo con sus propios términos.
- (16) Que el pago de las cuotas de principal e intereses respecto los Préstamos, e intereses respecto a las Líneas de Crédito se produce mediante domiciliación bancaria generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.
- (17) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (18) Que no se incluye financiación Promotor (préstamos hipotecarios para financiar la construcción, promoción de viviendas, garajes, locales de negocio y naves industriales, destinadas a la venta o alquiler en el mercado para particulares o empresas, con la posibilidad de subrogación de los compradores en las mismas condiciones del promotor o en cualquiera de las distintas modalidades de préstamos hipotecarios), no obstante sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta, sin subrogación posterior ni división horizontal.
- (19) Que los Activos no provienen de operaciones de renegociación de Préstamos o Líneas de Crédito que se encuentren en situación de morosidad.
- (20) Que los Activos no se corresponden con operaciones de refinanciación o reestructuración de deudas previas.
- (21) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (22) Que la Cartera Preliminar de Préstamos y Líneas de Crédito de la que se toman los Activos que se ceden al Fondo no tiene impagos superiores a treinta (30) días. Asimismo, en el momento de la cesión, ningún Préstamo Hipotecario, Préstamo No Hipotecario o Líneas de Crédito tendrá impagos superiores a treinta (30) días.
- (23) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores sea titular de ningún Derecho de Crédito frente al Cedente que le confiera el derecho a ejercitar la compensación frente al mismo y que pudiera afectar negativamente a los Activos, sin perjuicio de los derechos de los Deudores que fueran titulares de depósitos o cuentas a la vista con el Cedente.
- (24) Que, en la Fecha de Constitución, no ha recibido ninguna notificación de amortización anticipada total o parcial de los Préstamos ni de las Líneas de Crédito.
- (25) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (leasing).
- (26) Que las garantías de los Préstamos y las Líneas de Crédito, en su caso, son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y el Cedente no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas.
- (27) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos y Líneas de

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

- (28) Que los Préstamos Hipotecarios están documentados en escritura pública y los Préstamos No Hipotecarios y las Líneas de Crédito están documentados en póliza intervenida por fedatario público, conservando el Cedente, según corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza intervenida.
- (29) Que los Préstamos y Líneas de Crédito están claramente identificados en el sistema informático de Santander desde el momento de su concesión o migración si hubieren sido originados por Banesto o Banif, y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte del Cedente de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos, los cuales se encuentran resumidos en el apartado 2.2.7 anterior.
- (30) Que los Préstamos cedidos al Fondo han sido efectiva y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo.
- (31) Que en el momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito al Fondo, ninguno de los Deudores se encuentra incurso en situación de insolvencia o concurso de acreedores.
- (32) Que los Activos derivados de las Líneas de Crédito tienen saldo acreedor a favor del Cedente. En la Fecha de Constitución no se cederán al Fondo la parte no dispuesta de las Líneas de Crédito.
- (33) Que en momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito todos los Activos han devengado y pagado al menos una cuota al Cedente.
- (34) Que en momento de la cesión de los Préstamos y las Líneas de Crédito ninguna Línea de Crédito se encuentra excedida por encima del 105% de su importe límite.

**(c) En relación con los Préstamos Hipotecarios:**

- (1) Que cada uno de los Préstamos Hipotecarios está garantizado por hipoteca inmobiliaria, sin que los inmuebles hipotecados se encuentren afectos a prohibiciones de disponer, condiciones resolutorias o cualquier otra limitación de dominio.
- (2) Que todos los Préstamos Hipotecarios están formalizados en escritura pública y todas las hipotecas se encuentran debidamente constituidas e inscritas en los correspondientes Registros de la Propiedad. La inscripción de las fincas hipotecadas está vigente y sin contradicción alguna.
- (3) Que los Préstamos Hipotecarios no están instrumentados en títulos valores, ya sean nominativos, a la orden o al portador.
- (4) Que los Préstamos Hipotecarios no están afectos a emisión alguna de bonos hipotecarios o participaciones hipotecarias o certificados de transmisión de hipoteca distintos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para su cesión a este Fondo.

- (5) Que los inmuebles hipotecados en virtud de los Préstamos Hipotecarios no se hallan incursos en la situación de bienes excluidos para ser admitidos en garantía conforme al artículo 11 del Real Decreto 716/2009.
- (6) Que los Préstamos Hipotecarios no reúnen ninguna de las características de los créditos excluidos por el artículo 12.1 a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009.
- (7) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de Santander, adecuados al efecto, a disposición de la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo y todos los Préstamos Hipotecarios están claramente identificados, tanto en soporte informático como por sus escrituras.
- (8) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos Hipotecarios que puedan perjudicar la validez de los mismos o que puedan dar lugar a la aplicación del artículo 1.535 del Código Civil, o de la existencia de circunstancias que puedan dar lugar a la ineficacia del contrato de adquisición del inmueble hipotecado en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (9) Que no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de la garantía hipotecaria.
- (10) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles (y que, en el caso de incluir edificaciones, éstas se encuentran construidas y terminadas), entendiéndose incluidos aquellos bienes detallados en el apartado 2.2.2.a) del presente Módulo Adicional, sin que ninguno de ellos se encuentre entre los activos excluidos por el artículo 12.1. a), c), d) y f) del Real Decreto 716/2009, ubicados en España, que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, no teniendo conocimiento Santander de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo, el Cedente declara que, según su leal saber y entender, a la fecha de constitución de las hipotecas no tenía conocimiento de que sobre los inmuebles hipotecados existiera alguna prohibición de disponer.
- (11) Que la garantía de los Préstamos Hipotecarios está constituida por primera hipoteca sobre el pleno dominio de la propiedad hipotecada o, en su caso, con rango posterior, aunque Santander dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de las mismas está pendiente.
- (12) Que todos los bienes inmuebles hipotecados han sido objeto de tasación por sociedades de tasación debidamente inscritas en el Banco de España en el momento de realizarse la tasación, estando acreditada dicha tasación mediante la correspondiente certificación inicial de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo. En los casos en los que el valor de

tasación se ha actualizado, bien de manera individual, bien por metodología estadística, el valor de tasación actualizado se ha realizado por una sociedad de tasación debidamente inscrita en el Registro Oficial del Banco de España. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario y en la Circular 4/2004 y la Circular 4/2016.

**(d) En relación con los Certificados de Transmisión de Hipoteca:**

- (1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) la Disposición Adicional Cuarta de la Ley 5/2015, en 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 CTH se emiten por el mismo plazo que resta hasta el vencimiento y por el mismo tipo de interés de cada uno de los Préstamos Hipotecarios que correspondan.
- (4) Que, en el día de la emisión de los CTH, el Saldo Vivo de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del Certificado de Transmisión de Hipoteca a que corresponda.
- (5) Que el órgano social competente de Santander ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTH.
- (6) Que la Sociedad Gestora ha obtenido de Santander, como Cedente de los Activos, las declaraciones y garantías sobre las características, tanto de los Préstamos Hipotecarios y los CTH como del mismo Cedente, que se describen en el 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) 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](http://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 titulación, se comprometerá en la Escritura de Constitución a retener, de manera constante, los Bonos de la Serie C que representen en todo momento al menos el cinco por ciento (5%) del valor nominal de las exposiciones titulizadas.

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](http://www.santanderdetitulizacion.es). A los efectos de esta comunicación, el Cedente deberá declarar explícitamente que no ha llevado a cabo ninguna actuación (cobertura del riesgo de crédito, venta, toma de posiciones cortas, etc.) que haya 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 titulación, 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.**

### **2.2.9.1 Sustitución de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios**

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. 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 declaraciones señalados más arriba y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, valor de principal pendiente de reembolso, rango de las hipotecas, relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas, y calidad de la garantía, de 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 amortización anticipada del Certificado de Transmisión de Hipoteca afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del Certificado de Transmisión de Hipoteca que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de Certificados de Transmisión de Hipoteca que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado inicialmente o en la anterior fecha de sustitución). Dicha emisión 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 al Certificado de Transmisión de Hipoteca a sustituir y al Préstamo Hipotecario subyacente al mismo, así como a los relativos 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. El Cedente deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, el Cedente deberá reembolsar al Fondo la diferencia, tomando en cuenta el valor nominal, los intereses devengados y no vencidos correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activo, mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, en la fecha correspondiente.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en Escritura de Constitución y los establecidos en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del presente 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 recompra 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 este, 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, debiendo el Cedente en tal caso recomprarlo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no pagados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dichos Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.

#### **2.2.9.2 Resolución de la cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y las Líneas de Crédito en caso de existencia de vicios ocultos**

En el caso de que alguno de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito estuviese afectado por un vicio oculto por no ajustarse en la Fecha de Constitución a los requisitos que tales Activos deben reunir para ser susceptibles de ser cedidos al Fondo y a las declaraciones realizadas a tal efecto por el Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reuniera en esa fecha las características comunicadas por el Cedente a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia, sea el Cedente o la Sociedad Gestora, lo notificará por escrito a la otra. La Sociedad Gestora resolverá la cesión del Activo afectado por el vicio oculto, debiendo el Cedente en tal caso reembolsar, en el plazo de quince (15) Días Hábiles, 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 o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Activos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en Escritura de Constitución y los establecidos en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1. del presente Módulo Adicional, y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar el reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, suponiendo ello la 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 a la CNMV las 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 este, sin poder repercutirse al Fondo.

#### **2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.**

El Cedente formalizará en el mismo acto la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le corresponden, en su caso, como beneficiaria de cualesquiera contratos de seguro de daños suscritos por los Deudores o cualquier otra póliza de seguro que otorgue una cobertura equivalente. Corresponderán por tanto al Fondo, en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, todas las cantidades que le hubieran correspondido percibir, en su caso, al Cedente por este concepto.

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

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

No aplicable.

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

No existen relaciones importantes a efectos del presente Folleto entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en los apartados 5.2, 6.7 y 6.10 del Documento de Registro.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

No aplicable.

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

Los valores de tasación de los inmuebles en garantía de los Préstamos Hipotecarios corresponden a las tasaciones efectuadas por las entidades tasadoras al efecto de la concesión y formalización de los Préstamos Hipotecarios y a las tasaciones posteriores de los inmuebles que han sido objeto de retasación individual, o por metodología



estadística acorde al Anejo IX de la Circular 4/2004, sustituido por el Anejo I de la Circular 4/2016.

### **2.3 Activos activamente gestionados que respaldan la emisión.**

No aplicable.

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

No aplicable.

## **3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA**

### **3.1 Descripción de la estructura de la operación.**

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

- a) la cesión al Fondo de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito;
- 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 VEINTIOCHO MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (28.350) Bonos Bonos, distribuidos en las tres (3) Series de Bonos.

Una copia de la Escritura de Constitución será remitida a la CNMV e Iberclear con carácter previo a la Fecha de Desembolso (esto es, el 25 de enero de 2018) de los Bonos.

Igualmente, la Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al ajuste de los saldos dispuestos de las Líneas de Crédito descrito en el apartado 3.4.3.b siguiente mediante el otorgamiento del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso, así como que cumplen con las declaraciones recogidas en el apartado 2.2.8.b) del presente Módulo Adicional, para su verificación de acuerdo con lo exigido por el Artículo 17 de la Ley 5/2015.

En otro orden de cosas, y con el fin de consolidar su estructura financiera y procurar la mayor cobertura posible para los riesgos inherentes a la emisión, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá a formalizar, entre otros, los contratos que se establecen a continuación, pudiendo, al objeto de dar cumplimiento a la operativa del Fondo en los términos previstos en la normativa vigente en cada momento, prorrogar o modificar tales contratos, sustituir a cada uno de los prestadores de los servicios al Fondo en virtud de los mismos e incluso, caso de ser necesario, celebrar contratos adicionales, previa notificación a la CNMV y en su caso obteniendo la correspondiente autorización, siempre que no se perjudique con ello los derechos de los tenedores de los Bonos y, en particular, siempre que no suponga una rebaja en su rating. Asimismo, tales actuaciones no requerirán la modificación de la Escritura de Constitución en tanto no dieran lugar a la modificación del Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6 siguiente.

La prórroga o modificación mencionadas en el párrafo anterior se pondrán en conocimiento de las Agencias de Calificación.

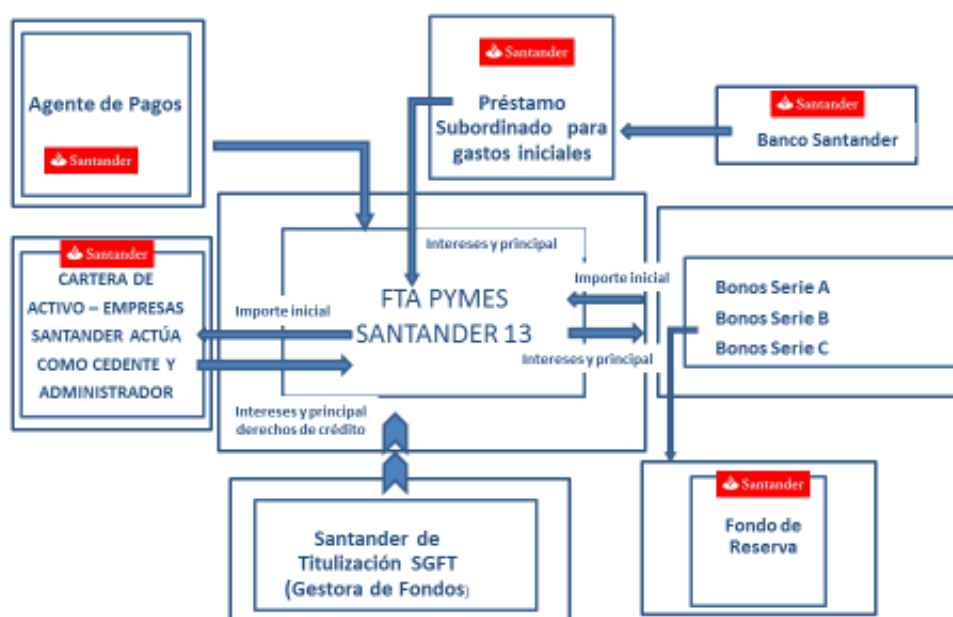
La Sociedad Gestora formalizará con Santander los siguientes contratos, cuya descripción en el apartado 3.4 siguiente refleja la información más relevante:

- (i) Contrato de Reinversión (Cuenta de Tesorería), 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.
- (ii) Contrato de Reinversión (Cuenta de Intereses), 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 Intereses.
- (iii) Contrato de Préstamo Subordinado, que será destinado a financiar los gastos iniciales de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente, en su caso, la adquisición de los Activos.
- (iv) Contrato de Línea de Liquidez con la finalidad de que todas las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen de manera simultánea al Fondo, con carácter diario, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez. Asimismo, las posibles variaciones al alza de las Líneas de Crédito serán compensadas diariamente con las posibles variaciones a la baja de otras Líneas de Crédito, así como con los importes que provengan de los Activos en concepto de amortización de principal.
- (v) El Contrato de Dirección y Agencia de Pagos.
- (vi) Contrato de Suscripción, en virtud del cual se regula la suscripción de los Bonos por parte de Santander en su condición de Entidad Suscriptora.

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.

A continuación, se incluye un diagrama explicativo de la operación:

## FONDO DE TITULIZACIÓN PYMES SANTANDER 13



### **Balance inicial del Fondo**

El balance del Fondo a Fecha de Desembolso será el siguiente:

| ACTIVO                                                                                  |                         | PASIVO                                     |                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|-------------------------|
| <b>INMOVILIZADO</b>                                                                     | <b>2.700.000.000,00</b> | <b>EMISION DE BONOS</b>                    | <b>2.835.000.000,00</b> |
| Activos (Derechos de Crédito sobre Préstamos No Hipotecarios, Líneas de Crédito y CTHs) | 2.700.000.000,00        | BONOS SERIE A                              | 2.254.500.000,00        |
|                                                                                         |                         | BONOS SERIE B                              | 445.500.000,00          |
| <b>ACTIVO CIRCULANTE</b>                                                                | <b>135.800.000,00</b>   | BONOS SERIE C                              | 135.000.000,00          |
| Cuenta de Intereses                                                                     |                         | <b>OTRAS DEUDAS A LARGO PLAZO</b>          | <b>800.000,00</b>       |
| Fondo de Reserva                                                                        | 135.000.000,00          | Préstamo Subordinado para gastos iniciales | 800.000,00              |
| Préstamo Subordinado para gastos iniciales                                              | 800.000,00              |                                            |                         |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                                                     | <b>2.835.800.000,00</b> | <b>TOTAL PASIVO</b>                        | <b>2.835.800.000,00</b> |

### **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.

### **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 DOS MIL SETECIENTOS MILLONES DE EUROS (2.700.000.000 €).

#### **3.3.1 Cesión de los Activos.**

La cesión de los Activos se llevará a cabo por Santander en el momento de la constitución del Fondo, se instrumentará a través de la Escritura de Constitución y se realizará según se determina a continuación, diferenciando entre Activos derivados de Préstamos Hipotecarios y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito.

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

#### **a) Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución, de las Líneas de Crédito:**

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios y de las Cantidades Dispuestas, a la Fecha de Constitución, de las Líneas de Crédito se efectuará directamente a favor del Fondo en virtud de la Escritura de Constitución que contendrá los términos necesarios para llevar a cabo dicha cesión.

#### **b) Cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios:**

La cesión de los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por Santander de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional 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.

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

- (i) Cada CTH representará una participación del cien por cien (100%) del principal pendiente de vencimiento de

los Activos derivados de Préstamos Hipotecarios a los que correspondan así como, desde la fecha de cesión, de los intereses ordinarios, intereses de demora, 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 garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor del Cedente, incluyendo no solo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por el Cedente al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

- (ii) Los CTH se representarán en un título nominativo múltiple, que contendrá las menciones mínimas que se recogen en el artículo 29 del Real Decreto 716/2009.

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

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

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

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

En dicho libro constarán además los siguientes datos:

- Fecha de apertura y vencimiento del Préstamo Hipotecario, importe inicial del mismo y forma de liquidación; y

- Datos registrales de la hipoteca.
- (v) Dado el carácter de inversor cualificado del Fondo y la suscripción por este de los CTH, a los efectos del artículo 29.1 del Real Decreto 716/2009, la emisión de los CTH no será objeto de nota marginal en cada inscripción de la hipoteca correspondiente a cada uno de los Préstamos Hipotecarios en el Registro de la Propiedad.

**c) Variaciones al alza de las Líneas de Crédito**

La cesión al Fondo de las variaciones al alza, relativas al incremento sobre los saldos dispuestos iniciales (en su momento de cesión al Fondo), de las Líneas de Crédito se llevará a cabo de conformidad con el apartado 3.4.3.b siguiente. En este sentido, estas variaciones, se trasladarán diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez, de manera que los saldos efectivamente dispuestos de las Líneas de Crédito en todo momento sean cedidos al Fondo. A estos efectos, con carácter mensual se otorgará un documento público que será remitido a la CNMV, que incluirá la información respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso.

**3.3.2 Términos y condiciones de la cesión de los Activos.**

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

- (i) La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del Saldo Vivo de los Activos, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo.

Asimismo, comprenderá cualesquiera Excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la Fecha de Constitución sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%). No obstante lo anterior, en el caso de Líneas de Crédito en las que los Excedidos superen el citado cinco por ciento (5%) y siempre que no se trate de Activos Morosos (esto es, Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un período superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos), Santander en tal caso, estará obligado a recomprar el Activo y reembolsar al Fondo el Saldo Vivo del mismo, junto con los intereses devengados y no liquidados correspondientes, así como cualesquiera cantidades impagadas relativas a dicho Activos mediante su abono en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso.

- (ii) La cesión al Fondo de los Activos será plena e incondicional y por la totalidad del plazo remanente hasta el vencimiento de los mismos.
- (iii) El precio de cesión de los Activos será a la par, es decir, el Saldo Vivo de los Activos agrupados en el Fondo en la Fecha de Constitución.

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

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, (i) se extinguirá totalmente la obligación de pago del precio por parte del Fondo por la cesión de los

Activos, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a Santander en cualesquiera derechos que se hubieran devengado a favor del Fondo por la cesión de los Activos.

- (iv) La cesión de los Activos comprenderá, igualmente, la de los derechos de crédito de cualesquiera garantías reales o personales que se hubieran establecido en garantía de cada Activo y de los derechos accesorios del mismo, como los derechos o indemnizaciones que correspondan al Cedente en virtud de cualquier contrato de seguro en relación con los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.
- (v) Tal y como se establece en los apartados 3.3.2. (ix) y 3.7.1 (11) posteriores, se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en esos apartados, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicho apartado.
- (vi) El Cedente no responderá de la solvencia de los Deudores ni de la suficiencia de las garantías de los Activos.

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

- (vii) En el supuesto excepcional de que, pese a lo declarado en la declaración 22 del apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional, un Deudor opusiese a Santander la compensación respecto de uno de los Activos, Santander será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por este como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo lo antes posible una cantidad igual a aquella que hubiere sido objeto de compensación por el Deudor correspondiente más, en su caso, los intereses devengados por dicha cantidad desde la fecha en que tuvo lugar la compensación (inclusive) hasta la fecha de su pago por Santander al Fondo (exclusive) calculados al tipo establecido en el Activo correspondiente.
- (viii) Sin perjuicio de lo establecido en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional y en el párrafo (i) del presente apartado 3.3.2, Santander no asumirá obligación de recompra alguna de los Activos.
- (ix) La cesión de los Activos está sometida a la legislación común española. De acuerdo con la legislación común española vigente, la validez de la cesión de los Activos al Fondo por parte del Cedente está sujeta a que no exista impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento hubiese sido obtenido.

A tenor del artículo 1.527 del Código Civil, el Deudor que antes de tener conocimiento de la cesión pague al acreedor, quedará liberado de la obligación. A estos efectos, el Proveedor de Servicios de Administración deberá notificar en todo caso (por sí o por conducto notarial) la cesión, cuando sea necesario o requerido de acuerdo con los términos del correspondiente Activo a los respectivos Deudores y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Proveedor de Servicios de Administración. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos solo 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 Proveedor de Servicios de Administración o si el Cedente se encontrase en un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, la Sociedad Gestora deberá requerir al Proveedor de Servicios de Administración para que notifique a todos los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de todos los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos solo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso, abiertas a nombre del Fondo. Asimismo, en cualquier momento en que la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, podrá requerir al Proveedor de Servicios de Administración que realice esa notificación, quien lo deberá realizar en un plazo de quince (15) Días Hábiles.

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

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

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

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

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

### **3.3.3 Descripción de derechos que, a favor de su titular, confieren los Activos sobre los Préstamos y Líneas de Crédito que los respaldan.**

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

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

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



- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos;
- d) las cantidades que se devenguen por los Excedidos correspondientes a los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5,00%) del importe límite disponible de cada Línea de Crédito.
- e) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de las garantías o, en el caso de los Préstamos Hipotecarios, por la ejecución judicial o notarial de la garantía, por la enajenación o explotación de los inmuebles adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías hipotecarias, o en administración y posesión interina de la finca (en proceso de ejecución) hasta el importe de las cantidades adeudadas por el Deudor respectivo, adquisición al precio de remate o importe determinado por resolución judicial. La Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, estará obligada a devolver, en su caso, el exceso al Deudor, sin que en ningún caso se le pueda exigir al Deudor una cuantía superior al importe de su respectiva deuda; y
- f) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de Santander, incluyendo no solo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, que son objeto de cesión por Santander al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

La cesión de los Activos comprenderá la totalidad del principal pendiente de reembolso, así como los intereses ordinarios y de demora y el resto de conceptos señalados más arriba devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo. Las comisiones derivadas de los Activos cedidos no son objeto de cesión al Fondo.

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

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

### **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 ingresadas por el Proveedor de Servicios de Administración en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según sea el caso y, en todo caso, antes de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al día en que han sido recibidos.

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en el apartado 3.4.3.b. siguiente.

### 3.4.2 Información sobre las mejoras de crédito.

#### 3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

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

**a) Fondo de Reserva.**

Constituido con cargo a la Serie C, permitirá hacer frente a los pagos del Fondo conforme al Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previstos ambos en los apartados 3.4.6.(b) y (d) siguientes.

**b) Contratos de Reinversión.**

La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses se encuentran remuneradas a tipos detallados en el Contrato de Reinversión y en el Contrato de Cuenta de Intereses, respectivamente, de forma que se garanticen un rendimiento mínimo del saldo habido en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses, respectivamente.

**c) Subordinación de las Series de Bonos**

Subordinación y postergación en el pago de intereses y reembolso de principal entre los Bonos de las diferentes Series.

#### 3.4.2.2 El Fondo de Reserva.

El Fondo de Reserva se dotará inicialmente con cargo a los fondos obtenidos de la suscripción y desembolso de los Bonos de la Serie C por parte de Santander en la Fecha de Desembolso.

**(i) Nivel Requerido:**

- a) El Fondo de Reserva quedará dotado con CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (135.000.000€), equivalente al CINCO por ciento (5,00%) del importe inicial de los Bonos de las Series A y B en la Fecha de Desembolso.
- b) Posteriormente, en cada Fecha de Pago, el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles conforme al Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (el "**Nivel Requerido de Fondo de Reserva**") a la menor de las cantidades siguientes:
  - (i) CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (135.000.000€), esto es, el importe inicial del Fondo de Reserva; y
  - (ii) la mayor de las cantidades siguientes:
    - (1) 10% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en la Fecha de Determinación precedente; y
    - (2) 2,5% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A y B en la Fecha de Desembolso.

No obstante lo anterior, el Nivel Requerido de Fondo de Reserva no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Nivel Requerido de Fondo de Reserva en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando concurra cualquiera de las circunstancias siguientes:

- (i) si en la Fecha de Pago anterior, el Fondo de Reserva no hubiere sido dotado por un importe igual al Nivel Requerido de Fondo de Reserva; o
- (ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Activos Morosos sea superior al 2,50% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Activos que no sean Activos Fallidos;
- (iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

**(ii) Destino:**

El Fondo de Reserva se aplicará, en cada Fecha de Pago, al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos 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 Intereses en la Fecha de Desembolso, siendo objeto del Contrato de Reinversión a celebrar con Santander en los términos descritos en el apartado 3.4.4. del presente Módulo Adicional.

### **3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.**

**a) Contrato de Préstamo Subordinado.**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con Santander el Contrato de Préstamo Subordinado, de carácter mercantil por importe total de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar, en su caso, parcialmente la adquisición de los Activos.

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

El préstamo devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el mayor entre cero por ciento (0,00%) y el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del CERO COMA SESENTA Y CINCO por ciento (0,65%).

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

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

El Préstamo Subordinado se irá amortizando de forma lineal trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos, salvo el exceso de fondos destinado a cubrir los gastos de constitución del Fondo y emisión de Bonos que se amortizará anticipadamente dentro de las primeras cuatro 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 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.

## **b) Línea de Liquidez**

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

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, un contrato de línea de liquidez de carácter mercantil asociada a la Cuenta de Tesorería (la “**Línea de Liquidez**”) con la principal finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito, así como las amortizaciones tanto de los Préstamos como de las Líneas de Crédito, se trasladen diariamente al Fondo mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez.

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

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

### **Límite del saldo de la Línea de Liquidez**

El Fondo contará, hasta la total amortización de todas las Líneas de Crédito, salvo que con anterioridad a ese momento la Sociedad Gestora proceda a la Liquidación Anticipada y/o extinción del Fondo de conformidad con el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, con una Línea de Liquidez por un importe inferior al 5,00% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos de la Serie A.

Si la Entidad Cedente en algún momento garantizara al Fondo liquidez por una cuantía igual o superior al citado 5,00% a través de la Línea de Liquidez la Sociedad Gestora procederá a la liquidación anticipada del Fondo según se recoge en el apartado 4.4.3. del Documento de Registro. Entre este momento y la fecha de Liquidación Anticipada el Importe Máximo de la Línea de Liquidez que podrá ser dispuesto será por una cuantía igual a la diferencia entre 105% del importe límite de las Líneas de Crédito y el importe dispuesto en el mismo momento.

### **Rentabilidad**

Cuando la diferencia entre (i) los importes dispuestos y pendientes de amortización con cargo a las Líneas de Crédito y (ii) los importes dispuestos y pendientes de amortización iniciales (en su momento de cesión al fondo) de las Líneas de Crédito vivas cedidas al Fondo más los importes de principales amortizados de los Préstamos, en su caso, y depositados en la Cuenta de Tesorería, valor ese mismo día, fuera positiva, la Línea de Liquidez tendrá saldo deudor (en contra del Fondo). En este caso, el citado saldo deudor (en contra del Fondo), devengará intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán trimestralmente en cada Fecha de Pago de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o en su caso el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) siguiente, a un tipo de interés igual al máximo entre el cero por ciento (0,00%) y el Euribor a tres (3) meses más un margen del 0,25%, sobre la base de los días efectivamente transcurridos en los que la Cuenta de Tesorería presente saldo deudor (en contra del Fondo) y un año de 365 días.

Por su parte, si la diferencia entre (i) y (ii) del párrafo anterior fuera negativa, la Línea de Liquidez tendrá saldo acreedor (a favor del Fondo) y este saldo acreedor devengará a favor del Fondo el Tipo de Interés descrito en el apartado 3.4.4.1 siguiente (Cuenta de Tesorería), esto es, el tipo máximo entre el cero por ciento (0,00%) y el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (EURIBOR a tres (3) meses).

### **Información a remitir a la CNMV**

La Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al incremento sobre los saldos dispuestos iniciales (en su momento de cesión al Fondo) de las Líneas de Crédito a través del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente

respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso así como que cumplen con las declaraciones recogidas en el apartado 2.2.8.b) del presente Módulo Adicional, en los términos descritos en el apartado 3.1 anterior, para su verificación de acuerdo con lo exigido por el Artículo 17 de la Ley 5/2015.

### **Amortización de los Activos derivados de Líneas de Crédito**

Los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito que llegan a su vencimiento son amortizados en su totalidad.

### **Intereses devengados y amortización del principal de la Línea de Liquidez**

La totalidad de las cantidades que deban abonarse al Cedente en concepto de intereses devengados por la Línea de Liquidez, se abonarán en cada Fecha de Pago, encontrándose en todo caso sujetas al Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o, llegado el caso, al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) siguiente.

Por su parte, la totalidad de las cantidades que deban abonarse al Cedente en concepto de amortización de principal, por la Línea de Liquidez, se abonarán mediante los correspondientes ajustes en la Línea de Liquidez de conformidad con el procedimiento de ajuste descrito en el presente apartado 3.4.3.b.

### **Especial interrelación entre la Línea de Liquidez y la Cuenta de Tesorería. Duración y cancelación de la Línea de Liquidez**

Como consecuencia de la interrelación entre la existencia de la Línea de Liquidez, la cesión de los Activos derivados de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito y la apertura de la Cuenta de Tesorería, la Línea de Liquidez se cancelará una vez amortizadas en su totalidad todas las Líneas de Crédito cuyos importes dispuestos hayan sido cedidos al Fondo.

Una vez cancelada la Línea de Liquidez, (i) se cancelará la Cuenta de Tesorería, trasladándose a la Cuenta de Intereses cualesquiera saldos en ella depositados en ese momento y (ii) todos los cobros y pagos a partir de ese momento durante la vida de la emisión de Bonos se centralizarán en la Cuenta de Intereses.

### **Actuaciones en caso de descenso de la calificación crediticia de Santander**

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de Santander, en la medida en que es tenedor de la Línea de Liquidez (el “**Tenedor de la Línea de Liquidez**”), 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,
- o un descenso en su calificación situándose por debajo de BBB para su riesgo a largo plazo en el caso de Scope;

- o por debajo de BBB (low), según la calificación mínima de DBRS para actuar como Tenedor de la Línea de Liquidez (la **“Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Línea de Liquidez”**), que será la mayor entre:
  - (i) en caso de que la entidad cuente con un *critical obligation rating* (COR) a largo plazo por parte de DBRS, un escalón por debajo de dicho COR, y
  - (ii) la calificación publica asignada por DBRS al Tenedor de la Línea de Liquidez o en caso de no existir, las calificaciones privadas o las valoraciones internas realizadas por DBRS (la **“Calificación de DBRS”**);

o, en el supuesto de que le fuera retirada la calificación de Moody's, la calificación de Scope o la Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Línea de Liquidez, Santander deberá constituir en el plazo de treinta (30) días naturales un depósito por un importe igual a la diferencia entre 105% del importe límite de las Líneas de Crédito y el importe dispuesto en el mismo momento, en una entidad que posea una calificación mínima de Baa3 o P-3 para su riesgo a largo y corto plazo, respectivamente, en el caso de Moody's, una calificación mínima de BBB para su riesgo a largo plazo en el caso de Scope (sin que dicha calificación esté *“Under Review for downgrade”*), y de acuerdo con la Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Línea de Liquidez de, al menos BBB (low), realizando la Sociedad Gestora disposiciones con cargo a ese depósito únicamente cuando la Cuenta de Tesorería tuviera saldo deudor (en contra del Fondo), a los efectos de que las variaciones al alza de las Líneas de Crédito se trasladen al Fondo conforme a lo previsto en el presente apartado 3.4.3.(b).

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

##### **3.4.4.1. Cuenta de Tesorería**

En la medida que la Cuenta de Tesorería está directamente relacionada con la existencia de Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Reinversión (Cuenta de Tesorería) en virtud del cual el Cedente 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 (Cuenta de Tesorería) determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) el principal de los Activos, que incluye la amortización de los Préstamos y las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito en la medida que las Líneas de Crédito no hayan sido íntegra y totalmente amortizadas;
- (ii) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería; y
- (iii) las cantidades percibidas por la emisión de los Bonos de las Series A y B.

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, con cargo a la Cuenta de Tesorería adquirirá los Activos cedidos por el Cedente por su importe inicial.

Dado el funcionamiento de la Línea de Liquidez, el saldo de la Cuenta de Tesorería podrá tener saldo acreedor (a favor del Fondo) o saldo deudor (en contra del Fondo) (hasta el límite de la Línea de Liquidez) de acuerdo con lo reflejado en el apartado 3.4.3.b) del presente Módulo Adicional.

En caso de tener saldo acreedor (a favor del Fondo), las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería devengan intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán mensualmente el día 5 de cada mes, siendo la primera fecha de liquidación el 5 de marzo de 2018, a un tipo máximo entre el cero por ciento (0,00%) y Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (EURIBOR a tres (3) meses) vigente al inicio de cada mes sobre la base de los días efectivamente transcurridos en los que la Cuenta de Tesorería presente saldo acreedor (a favor del Fondo) y un año de 365 días.

En caso de tener saldo deudor (en contra del Fondo), estas cantidades devengarán intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán trimestralmente en cada Fecha de Pago de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) siguiente o con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación establecido en el apartado 3.4.6.(d) siguiente, a un tipo de interés igual al máximo entre el cero por ciento (0,00%) y el Euribor a tres (3) meses más un margen del 0,25%, sobre la base de los días efectivamente transcurridos en los que la Cuenta de Tesorería presente saldo deudor (en contra del Fondo) y un año de 365 días.

En cada Fecha de Determinación el importe de la Cuenta de Tesorería (a excepción de las variaciones a la baja) será traspasado a la Cuenta de Intereses.

#### **3.4.4.2. Cuenta de Intereses**

De manera adicional la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y el Cedente, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, celebrarán el Contrato de Cuenta de Intereses en virtud del cual el Cedente garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Intereses. En concreto, el Contrato de Cuenta de Intereses determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- intereses de los Activos
- las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Intereses
- el Préstamo Subordinado
- cualesquiera otras cantidades que deriven de los Activos, distintas del principal;
- las cantidades que en cada momento constituya el Fondo de Reserva;
- en el supuesto de que las Líneas de Crédito hayan sido íntegra y totalmente amortizadas, el principal de los Activos.

serán depositadas en la Cuenta de Intereses.



En la Fecha de Desembolso, la Cuenta de Intereses recibirá el importe inicial del Préstamo Subordinado, con el que se hará frente a los gastos de constitución y el desembolso de la Serie C con la que se dotará el Fondo de Reserva.

La Cuenta de Intereses en cada Fecha de Determinación recibirá el importe de la Cuenta de Tesorería, a excepción de las variaciones a la baja.

El importe de la Cuenta de Intereses, a excepción de los intereses liquidados al Fondo entre la Fecha de Determinación y la Fecha de Pago, será traspasado íntegramente en cada Fecha de Pago, en su caso, a la Cuenta de Tesorería, de manera que tengan la consideración de Fondos Disponibles en las Fechas de Pago.

Las cantidades depositadas devengan intereses diariamente, y se calcularán y liquidarán mensualmente el día 5 de cada mes, siendo la primera fecha de liquidación el 5 de marzo de 2018, a un tipo máximo entre el cero por ciento (0,00%) y el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (EURIBOR a tres (3) meses) vigente al inicio de cada mes sobre la base de los días efectivamente transcurridos, y un año de 365 días.

Mediante la Cuenta de Intereses, se consigue aislar los importes en ella depositados de forma que no se pueda disponer de ellos para hacer frente a las posibles disposiciones al alza de las Líneas de Crédito.

**Relación entre la Cuenta de Tesorería, Cuenta de Intereses, Línea de Liquidez e intereses de los Activos (Líneas de Crédito).**

La liquidación de intereses de las Líneas de Crédito se produce contra las propias Líneas de Crédito provocando, junto con las disposiciones adicionales en cada momento si las hubiera, un aumento al alza de las mismas. Dicho importe será transferido por el Cedente a la Cuenta de Intereses y al mismo tiempo en la Cuenta de Tesorería se dispondrá de este mismo importe por parte del Fondo para satisfacer el aumento de las Líneas de Crédito. Puede ocurrir, como se describe en el apartado 3.4.4.1 anterior, que los ingresos descritos en el punto (i) de dicho apartado sean menores que las disposiciones al alza descritas en este caso, lo que provocará que el Fondo disponga de la Línea de Liquidez. En caso contrario no será necesario disponer de la Línea de Liquidez ya que las variaciones al alza quedan compensadas por los ingresos del punto (i) citado.

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

**3.4.4.3. Disposiciones comunes**

De acuerdo con lo anterior en la Cuenta de Tesorería y en la Cuenta de Intereses se centralizarán todos los cobros y los pagos durante toda la vida de la emisión de los Bonos salvo que se produzca la cancelación de la Línea de Liquidez en los términos del apartado 3.4.3.b) anterior, en cuyo caso únicamente se mantendrá la Cuenta de Intereses, (i) trasladándose a ella cualesquiera saldos depositados en la Cuenta de Tesorería en ese momento y (ii) centralizándose en ella todos los cobros y los pagos que se realicen a partir de ese momento.

Banco Santander no efectuará retención alguna en la liquidación de intereses de la Cuenta de Tesorería ni de la Cuenta de Intereses tal y como establece el artículo 61, apartado k del Real Decreto 634/2015. En

el supuesto de que cualquiera de ellos efectuara retenciones indebidas, este 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 Ratings Limited:**

En el supuesto de que la calificación de DBRS de la entidad contraparte de la Cuenta de Tesorería o de Intereses, según el caso (el **“Tenedor de la Cuenta de Tesorería”** o el **“Tenedor de la Cuenta de Intereses”**, según sea de aplicación), experimentara en cualquier momento de la vida de los Bonos, un descenso situándose por debajo de BBB (low) según la calificación mínima de DBRS para actuar como Tenedor de la Cuenta de Tesorería o como Tenedor de la Cuenta de Intereses, según sea el caso (la **“Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Tesorería”** o la **“Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Intereses”**, según sea aplicable), que será la mayor entre:

- i) en caso de que la entidad cuente con un COR a largo plazo por parte de DBRS, un escalón por debajo de dicho COR; y
- ii) la calificación pública asignada por DBRS al Tenedor de la Cuenta de Tesorería o al Tenedor de la Cuenta de Intereses, según sea aplicable, o en caso de no existir, la Calificación de DBRS,

o, en el caso de que 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 respectivo contrato y siempre que no se perjudique la calificación de los Bonos emitidos por el Fondo:

- i) Obtener de una entidad con Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Tesorería, o con Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Intereses de BBB (low), 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 o de Intereses, según el caso, de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería o de Intereses, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación BBB (low) del Tenedor de la Cuenta de Tesorería o del Tenedor de la Cuenta de Intereses, según el caso.
- ii) Trasladar la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses del Fondo a una entidad con Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Tesorería o la Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Intereses de BBB (low), y contratar la máxima rentabilidad posible para sus saldos, que podrá ser diferente a la contratada por el titular de la Cuenta de Tesorería o de la Cuenta de Intereses, según el caso.

En el caso de que la Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Tesorería o la Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Intereses alcanzara nuevamente la calificación de BBB (low), y si se hubiera producido la situación (ii), la Sociedad Gestora con posterioridad trasladará los saldos de nuevo a la entidad contraparte de la

Cuenta de Tesorería o de Intereses bajo el Contrato de Reinversión (Cuenta de Tesorería) y el Contrato de Reinversión (Cuenta de Intereses) respectivamente. En el caso de haberse optado por la opción (i), esto no será requerido.

**Criterios de Moody's Investors Service España, S.A.:**

En el supuesto de que la deuda no subordinada y no garantizada de la entidad contraparte de la Cuenta de Tesorería y/o de Intereses 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, alguna de las opciones descritas a continuación y que permitan mantener un adecuado nivel de garantía respecto a los compromisos derivados de los Contratos de Reinversión:

- 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 titular de la Cuenta de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, 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 y/o la Cuenta de Intereses 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 por el titular de la Cuenta en virtud de dicho contrato.

**Criterios de Scope Ratings A.G.:**

En el supuesto de que el rating asignado por Scope al titular de la Cuenta de Tesorería o de Intereses, según el caso, 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 plazo en el caso de Scope, 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 plazo (sin que dicha calificación esté "*Under Review for downgrade*") y sin que por ello se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por Scope, 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 o de Intereses, según sea el caso, durante el

tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación de BBB en el caso de Scope.

- b) Trasladar la Cuenta de Tesorería o la de Intereses, según sea el caso, a una entidad cuya deuda no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de BBB para su riesgo a largo plazo (sin que dicha calificación esté "*Under Review for downgrade*"), en el caso de Scope 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.

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

Todos los costes, gastos e impuestos en que se incurran por la realización y formalización de las anteriores opciones, serán por cuenta del tenedor de las cuentas o, en su caso, del tenedor sustituido.

Banco 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.

Banco 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.

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

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

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en el apartado 3.4.3.b. anterior.

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

Sin perjuicio de las facultades que se confieren al Cedente, como Proveedor de Servicios de Administración de los Activos en el apartado 3.7.1.(8)(b) posterior, el Cedente aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Activos que en el resto de créditos de su cartera y en especial, instará las acciones judiciales pertinentes si, cumplidos los plazos internos de actuación dirigidos a la obtención del pago satisfactorio a los intereses del Fondo, las mismas no hubieran surtido el efecto perseguido, y, en todo caso, procederá a instar las citadas acciones si la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, y previo análisis de las circunstancias concretas del caso, lo estimara pertinente.

Adicionalmente, el Proveedor de Servicios de Administración se obliga a informar trimestralmente a la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, de los impagos y amortizaciones anticipadas; y puntualmente de

los requerimientos de pago, notificación fehaciente al deudor, acciones judiciales, y cualquier otra circunstancia que afecte a los Activos. Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que ésta le pueda solicitar en relación con dichos Activos y, en especial, la documentación precisa para el inicio, en su caso, por la Sociedad Gestora, de acciones judiciales.

**a) Acción contra los Deudores de los Activos.**

El Fondo, como titular de los Activos, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los Activos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento judicial que corresponda conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dado que las Líneas de Crédito están documentadas en póliza intervenida por fedatario público las actuaciones recuperatorias relacionadas con los importes dispuestos de las Líneas de Crédito, así como los Excedidos que se hubiesen generado en las mismas como consecuencia de la capitalización de intereses, podrán tramitarse por vía ejecutiva. Por el contrario, los Excedidos de las Líneas de Crédito que no tengan su origen en la capitalización de intereses, sino que tengan su origen en disposiciones adicionales de los Deudores, deberán tramitarse por vía declarativa.

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor del Proveedor de Servicios de Administración para que este, 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 Proveedor de Servicios de Administración. Estas facultades podrán también otorgarse en escritura 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 Proveedor de Servicios de Administración.**

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

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

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

De igual forma y en los mismos supuestos, la Sociedad Gestora podrá

requerir al Proveedor de Servicios de Administración para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros y se asegurará de que todo lo que sea necesario llevar a cabo para dichos efectos es realizado.

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

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

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

El Fondo, como titular de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, gozará de todas las acciones legales que se deriven de la titularidad de los mismos, conforme a la normativa vigente. Dicha acción deberá ejercitarse por los trámites del procedimiento ejecutivo, conforme a lo previsto en los artículos 517 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil (para los procedimientos ejecutivos).

En el supuesto de incumplimiento del pago de principal o intereses de un Certificado de Transmisión de Hipoteca por razón del impago del Deudor del Préstamo Hipotecario, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y en representación del Fondo, dispondrá de las siguientes facultades previstas en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009:

- (i) Compeler al Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios para que inste la ejecución hipotecaria;
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, en cuanto entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla;
- (iii) Si el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, en la cuantía correspondiente al porcentaje de su participación y el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;

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

En los casos previstos en los párrafos (iii) y (iv), 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, y el documento acreditativo del saldo reclamado.

Para el caso de que fuere legalmente preciso, y a los efectos de lo previsto en los artículos 581.2 y 686.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y en el artículo 236.c del Reglamento Hipotecario, el Proveedor de Servicios de Administración, en la 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

El Fondo, en su calidad de titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios en el procedimiento de ejecución y, en este sentido podrá, en los términos previstos en los artículos 691 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pedir la adjudicación del inmueble hipotecado en pago de su crédito.

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios se compromete a concurrir a las subastas de bienes inmuebles u otros bienes, de la misma forma en la que lo haría respecto a la ejecución de préstamos hipotecarios que no hubiesen sido cedidos al Fondo, y según el caso, ofrecerá postura o solicitará la adjudicación del inmueble o del bien en favor del Fondo, en cumplimiento de las instrucciones recibidas de la Sociedad Gestora.

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

El Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios podrá, de conformidad con la Política de Concesión descrita en el 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 Proveedor de Servicios

de Administración 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, esto es, 500.000€ o superior, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios 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 Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

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

La Sociedad Gestora a través del Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios colaborará activamente para facilitar su enajenación, sin perjuicio de lo contemplado en la Ley 1/2013 y en el Código de Buenas Prácticas. En el supuesto que se adjudicasen inmuebles u otros bienes al Fondo, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios continuará con la gestión y administración hasta la enajenación total de los mismos aplicando igual diligencia y procedimiento de gestión que con en el resto de activos de su cartera y a estos efectos el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios se compromete a seguir las instrucciones que a tal efecto le realice la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo. Una descripción detallada del mencionado proceso de adjudicación se contiene en el apartado 2.2.7.1.2 del Módulo Adicional del presente Folleto. No obstante la regla general anterior, si la Sociedad Gestora lo considerase oportuno podrá, directamente o a través de terceros, proceder a la venta de los mismos en el plazo más breve posible en condiciones de mercado y el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios colaborará activamente para facilitar su enajenación.

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

#### **3.4.6. Origen y aplicación de fondos.**

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles calculados en la Fecha de Determinación previa a la Fecha de Pago concreta, serán el saldo de la Cuenta de Intereses y el saldo de la Cuenta de Tesorería (en caso de ser negativo, se tomará como cero) excluidas las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito. La Cuenta de Tesorería contendrá las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal (incluida las variaciones al alza y a la baja de las Líneas de Crédito) y rentabilidad de la Cuenta de Tesorería,



y la Cuenta de Intereses contendrá las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Intereses, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo.

Para garantizar que en la Fecha de Pago se dispongan de todos los Fondos Disponibles, en la Fecha de Determinación, el saldo positivo de la Cuenta de Tesorería (a excepción de las variaciones a la baja de las Líneas de Crédito) será traspasado a la Cuenta de Intereses y, en la Fecha de Pago, la totalidad del saldo de la Cuenta de Intereses (a excepción de los intereses liquidados al Fondo entre la Fecha de Determinación y la Fecha de Pago) será devuelto a la Cuenta de Tesorería para poder hacer todos los pagos.

**(b) Aplicación:** La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago (que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo en los términos establecidos en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro) el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos descrito a continuación:

1. Pago de los impuestos y Gastos Ordinarios y Gastos Extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; comisión del Agente de Pagos; y, en el supuesto de sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración.
2. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A y, en su caso, pago de los intereses de la Línea de Liquidez repartidos a prorrata entre ambos.
3. 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 acuerdo con lo establecido en el apartado 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 apartado c) posterior.
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 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, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4.9.5. de la Nota de Valores.

9. Pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado.
10. Amortización del principal del Préstamo Subordinado.
11. Pago de la comisión de administración, en el supuesto de que no se produzca la sustitución.
12. Pago de Parte Extraordinaria de los intereses de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 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 ("**Gastos Ordinarios**"):

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo;
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos;
- Gastos que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento;
- Gastos derivados de la amortización de los Bonos;
- Gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación;
- Gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello;
- Comisión de la Sociedad Gestora o de la sociedad gestora sustituta;
- 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 ("**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 y las Líneas de Crédito subyacentes a los Activos;
- La oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario;
- En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

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

Si tuviera lugar la sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos a favor de otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, se devengará a favor del tercero, nuevo Proveedor de Servicios de Administración, una comisión que pasará de ocupar el puesto 11º al puesto 1º en el Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.(b) anterior.

Se procederá a postergar el pago de los intereses de los Bonos de la Serie B respecto a la Cantidad Devengada para Amortización, ocupando el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos, cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo acumulado de los Activos Fallidos, sin tener en cuenta los importes recuperados, desde la constitución del Fondo, fuera superior al cinco por ciento (5%) del Saldo Vivo de los Activos en la Fecha de Constitución 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.

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

**(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 de los impuestos y Gastos Ordinarios y Gastos Extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y pago de la comisión periódica de gestión correspondiente a la Sociedad Gestora; comisión del Agente de Pagos; y, en el supuesto de sustitución de Santander como Proveedor de Servicios de Administración por una nueva entidad que no forme parte del grupo consolidado de Santander, pago de una comisión de administración.
2. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A y, en su caso, pago de los intereses de la Línea de Liquidez repartidos a prorrata entre ambos.

3. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A y, en su caso, amortización de la Línea de Liquidez por su saldo dispuesto a prorrata entre ambos.
4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B
5. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
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 devengados de los Bonos de la Serie C (siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos mencionados en los números 1 a 10 del presente Orden de Prelación de Pagos de Liquidación).

Serán Fondos Disponibles para Liquidación los siguientes:

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

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

No procede.

### **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). *Unit linked* es un producto de ahorro basado en un seguro de vida que cubre el fallecimiento, la invalidez o la jubilación y en el que las aportaciones realizadas se invierten en una cesta de fondos de inversión o cartera de valores que se escoge en función del perfil de riesgo del tomador del seguro o ahorrador, asesorado por los agentes de la compañía de seguros. Por un lado, es un seguro de vida y, por otro, un mecanismo de ahorro/inversión;

- Actividades de financiación, fundamentalmente, a través de préstamos personales, préstamos hipotecarios, cuentas de crédito, descuento de efectos, avales y operaciones de leasing, confirming y factoring;
- Prestación de servicios, tales como las tarjetas de crédito y débito, los sistemas de pago en establecimientos comerciales, los servicios de cobro, de domiciliación de pago, de transferencias, de gestión de patrimonios, de cambio de divisas, etc.
- Se muestra, a continuación, información financiera consolidada de Banco Santander incluyendo datos de Banco Popular Español, S.A., a 30 de septiembre de 2016 y 2017 sin auditar, y a 31 de diciembre de 2017 auditada, que se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación a Banco Santander según el Reglamento CE 1606/2002, la Circular 6/2008 de Banco de España, la Circular 4/2004 modificada en virtud de la Circular 4/2016. Todas las cantidades expresadas a continuación son en millones de euros.

**Incluido Banco Popular**

Incluido Banco Popular

|                                                                                                                                                          |           |           | Variación |      |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|-----------|------|-----------|
|                                                                                                                                                          | 9M '17    | 9M '16    | Absoluta  | %    | 2016      |
| <b>Balance (millones de euros)</b>                                                                                                                       |           |           |           |      |           |
| Activo total                                                                                                                                             | 1.468.030 | 1.329.538 | 138.492   | 10,4 | 1.339.125 |
| Créditos a clientes (neto)                                                                                                                               | 854.686   | 773.290   | 81.395    | 10,5 | 790.470   |
| Depósitos de clientes                                                                                                                                    | 778.852   | 667.439   | 111.413   | 16,7 | 691.111   |
| Recursos de clientes totales                                                                                                                             | 988.386   | 846.488   | 141.899   | 16,8 | 873.618   |
| Patrimonio neto                                                                                                                                          | 108.723   | 101.122   | 7.601     | 7,5  | 102.699   |
| Nota: Recursos de clientes totales incluye depósitos de clientes, fondos de inversión, fondos de pensiones, patrimonios administrados y primas de seguro |           |           |           |      |           |
| <b>Resultados (millones de euros)</b>                                                                                                                    |           |           |           |      |           |
| Margen de intereses                                                                                                                                      | 25.689    | 22.992    | 2.696     | 11,7 | 31.089    |
| Margen bruto                                                                                                                                             | 36.330    | 32.565    | 3.765     | 11,6 | 43.853    |
| Margen neto                                                                                                                                              | 19.373    | 16.931    | 2.442     | 14,4 | 22.766    |
| Resultado ordinario antes de impuestos *                                                                                                                 | 10.175    | 8.451     | 1.724     | 20,4 | 11.288    |
| Beneficio ordinario atribuido al Grupo *                                                                                                                 | 5.592     | 4.855     | 737       | 15,2 | 6.621     |
| Beneficio atribuido al Grupo                                                                                                                             | 5.077     | 4.606     | 471       | 10,2 | 6.204     |
| (*).- Variaciones sin tipo de cambio:                                                                                                                    |           |           |           |      |           |
| M. intereses: +9,7%; M. bruto: +9,6%; M. neto: +11,7%; Bº ordinario atribuido: +14,2%; Bº atribuido: +9,4%                                               |           |           |           |      |           |
| <b>BPA**, rentabilidad y eficiencia (%)</b>                                                                                                              |           |           |           |      |           |
| Beneficio ordinario atribuido por acción (euro) *                                                                                                        | 0,350     | 0,315     | 0,035     | 11,2 | 0,429     |
| Beneficio atribuido por acción (euro)                                                                                                                    | 0,316     | 0,298     | 0,018     | 6,1  | 0,401     |
| RoE                                                                                                                                                      | 7,54      | 7,05      |           |      | 6,99      |
| RoTE ordinario *                                                                                                                                         | 11,80     | 10,92     |           |      | 11,08     |
| RoTE                                                                                                                                                     | 10,99     | 10,50     |           |      | 10,38     |
| RoA                                                                                                                                                      | 0,59      | 0,56      |           |      | 0,56      |
| RoRWA ordinario *                                                                                                                                        | 1,47      | 1,34      |           |      | 1,36      |
| RoRWA                                                                                                                                                    | 1,39      | 1,30      |           |      | 1,29      |
| Eficiencia (con amortizaciones)                                                                                                                          | 46,7      | 48,0      |           |      | 48,1      |
| <b>Solvencia y morosidad (%)</b>                                                                                                                         |           |           |           |      |           |
| CET1 fully-loaded                                                                                                                                        | 10,80     | 10,47     |           |      | 10,55     |
| CET1 phase-in                                                                                                                                            | 12,18     | 12,44     |           |      | 12,53     |
| Ratio de morosidad                                                                                                                                       | 4,24      | 4,15      |           |      | 3,93      |
| Cobertura de morosidad                                                                                                                                   | 65,8      | 72,7      |           |      | 73,8      |
| <b>La acción y capitalización</b>                                                                                                                        |           |           |           |      |           |
| Número de acciones (millones)                                                                                                                            | 16.041    | 14.434    | 1.606     | 11,1 | 14.582    |
| Cotización (euro) **                                                                                                                                     | 5,907     | 3,882     | 2,025     | 52,2 | 4,877     |
| Capitalización bursátil (millones euros)                                                                                                                 | 94.752    | 56.973    | 37.779    | 66,3 | 72.314    |
| Recursos propios tangibles por acción (euro) **                                                                                                          | 4,20      | 4,11      |           |      | 4,15      |
| Precio / recursos propios tangibles por acción (veces) **                                                                                                | 1,41      | 0,94      |           |      | 1,17      |
| PER (precio / beneficio por acción) (veces) **                                                                                                           | 12,77     | 9,78      |           |      | 12,18     |
| <b>Otros datos</b>                                                                                                                                       |           |           |           |      |           |
| Número de accionistas                                                                                                                                    | 4.070.187 | 3.920.700 | 149.487   | 3,8  | 3.928.950 |
| Número de empleados                                                                                                                                      | 200.949   | 189.675   | 11.274    | 5,9  | 188.492   |
| Número de oficinas                                                                                                                                       | 13.704    | 12.391    | 1.313     | 10,6 | 12.235    |

(\*).- No incluye neto de plusvalías y saneamientos no recurrentes

(\*\*).- Datos ajustados a la ampliación de capital de julio 2017.

Nota: La información financiera aquí contenida ha sido aprobada por el consejo de administración de la Sociedad, previo informe favorable de la comisión de auditoría.

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

No aplicable.

**3.7 Proveedor de Servicios de Administración y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a Proveedor de Servicios de Administración.**

**3.7.1 Proveedor de Servicios de Administración.**

La Sociedad Gestora desempeñará para el Fondo aquellas funciones que se le atribuyen en la Ley 5/2015 y, en particular, será responsable, de conformidad con el artículo 26.1 b) de ésta Ley, de administrar y gestionar los Activos agrupados en el Fondo. En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, de conformidad con 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 de conformidad con el apartado 3.7.3. (iii) del presente Módulo Adicional. De acuerdo con lo anterior en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, la Sociedad Gestora, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos. A estos efectos, la Sociedad Gestora, respecto de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, encomienda a Santander como mandatario del Fondo la custodia y administración de los mismos, regulándose las relaciones entre el Fondo y Santander por el presente Folleto y la Escritura de Constitución. De conformidad con lo anterior y en virtud de la mencionada delegación Santander será el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito.

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

En lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Prestamos Hipotecarios Santander, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, así como el depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca. De conformidad con lo anterior Santander será el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios.

De acuerdo con lo anterior, en la medida que Santander es el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios así cómo, en virtud de la delegación mencionada, el Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito será denominado conjuntamente a lo largo de todo el Folleto como el Proveedor de Servicios de Administración.

En relación con lo anterior, el Proveedor de Servicios de Administración, aceptará el mandato recibido de la Sociedad Gestora y, en virtud de dicho mandato, se compromete a lo siguiente:

- (i) A ejercer la administración y gestión de los Activos adquiridos por el Fondo en los términos del régimen y los procedimientos ordinarios de administración y gestión establecidos en el presente Folleto;
- (ii) A seguir administrando los Activos, dedicando el mismo tiempo y atención y el mismo nivel de pericia, cuidado y diligencia en la administración de los mismos que el que dedicaría y ejercería en la administración de sus propios préstamos y, en cualquier caso, ejercitará un nivel adecuado de pericia, cuidado y diligencia en la

prestación de los servicios previstos en el presente Módulo Adicional;

- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;
- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad; y
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Una descripción del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca se contiene en los siguientes apartados.

#### **(1) Duración**

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

En caso de concurso del Proveedor de Servicios de Administración, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Proveedor de Servicios de Administración de las obligaciones que el presente Módulo Adicional le impone al mismo, de cambio en su situación financiera que supongan un perjuicio o riesgo para la estructura financiera del Fondo o para los derechos e intereses de los titulares de los Bonos o si se encontrase en un proceso de resolución en los términos recogidos en la Ley 11/2015, la Sociedad Gestora, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a las Agencias de Calificación, procederá a realizar alguna de las siguientes actuaciones en el plazo máximo de treinta (30) días y de acuerdo a las actuaciones previstas en el apartado 3.4.4.3 anterior, para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por las Agencias de Calificación:

- (i) requerir al Proveedor de Servicios de Administración para que subcontrate o delegue en otra entidad la realización de dichas obligaciones por otra entidad que, a juicio de la Sociedad Gestora, tenga la capacidad legal y técnica adecuadas, y siempre que no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos;
- (ii) garantizar por una tercera entidad con una calificación y calidad crediticia suficiente, la totalidad o parte de las obligaciones del Proveedor de Servicios de Administración; o
- (iii) revocar el nombramiento del Proveedor de Servicios de Administración, en cuyo caso, la Sociedad Gestora, como responsable de la administración de los Activos de conformidad con la Ley 5/2015, deberá designar previamente un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto que cuente con una calidad crediticia suficiente y que acepte las obligaciones recogidas en el presente Módulo Adicional. Cualquier gasto o coste adicional derivado de tales actuaciones será cubierto por el Proveedor de Servicios de Administración y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.



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

La Sociedad Gestora valorará las propuestas que el Proveedor de Servicios de Administración le formule tanto sobre la subcontratación, delegación o designación del sustituto en la realización de sus obligaciones, como sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas. En todo caso, ninguna de dichas propuestas será vinculante para la Sociedad Gestora, que será libre de rechazarlas a su entera discreción.

El Proveedor de Servicios de Administración, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un Proveedor de Servicios de Administración Sustituto, (iii) el Proveedor de Servicios de Administración hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle además cualquier coste adicional será a su cargo, no repercutiéndolo por tanto al Fondo y (iv) no se produzca un impacto negativo en la calificación de los Bonos. Dicho cambio deberá ser comunicado previamente a la CNMV.

## **(2) Responsabilidad del Proveedor de Servicios de Administración en la custodia y administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.**

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

El Proveedor de Servicios de Administración indemnizará al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier daño, pérdida o gasto en que hubiera incurrido por razón del incumplimiento de sus obligaciones de custodia y/o administración de los Activos y depósito de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.

En ningún caso el Proveedor de Servicios de Administración tendrá responsabilidad alguna de cara a terceros (sin perjuicio de su responsabilidad contractual frente al Fondo) en relación con la obligación de la Sociedad Gestora de administrar y gestionar los Activos derivados de los Préstamos No Hipotecarios y Líneas de Crédito conforme al artículo 26.1.b) de la Ley 5/2015.

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

### **(3) Responsabilidad del Proveedor de Servicios de Administración en la gestión de cobros.**

El Proveedor de Servicios de Administración se compromete a actuar, en la gestión de cobros de los Activos, con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.

El Proveedor de Servicios de Administración no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de lo establecido para la sustitución de derechos de crédito del apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional, de lo previsto en el párrafo (i) del apartado 3.3.2 del presente Módulo Adicional y de las previsiones recogidas más adelante en el apartado 3.7.1.(8) del presente Módulo Adicional.

### **(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.**

El Proveedor de Servicios de Administración mantendrá todas las escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros informáticos relativos a los Activos bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo.

El Proveedor de Servicios de Administración facilitará razonablemente el acceso, en todo momento, a dichas escrituras, pólizas intervenidas, documentos y registros, a la Sociedad Gestora o al auditor de cuentas del Fondo, debidamente autorizado por 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 Proveedor de Servicios de Administración deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.

El Proveedor de Servicios de Administración renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los derechos de crédito 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.**

El Proveedor de Servicios de Administración, como gestor de cobros, recibirá por cuenta del Fondo cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores derivadas de los Activos y procederá a ingresar en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso y según se trate de principal o intereses, las cantidades que correspondan al Fondo, inmediatamente y, en todo caso, en un plazo no superior a cuarenta y ocho (48) horas.

No obstante lo anterior, respecto de las cantidades que correspondan al Fondo y que traigan causa de las variaciones al alza o a la baja en el saldo pendiente de amortización de Líneas de Crédito se seguirá el procedimiento descrito en el apartado 3.4.3.b. anterior.

Santander no anticipará, en ningún caso, cantidad alguna que no haya recibido previamente de los Deudores en concepto de principal o cuota

pendiente de vencimiento, intereses, prepago u otros, derivados de los Activos.

**(6) Información.**

El Proveedor de Servicios de Administración deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Activos, del cumplimiento por el Proveedor de Servicios de Administración de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos, y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de las posibles garantías, y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos.

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

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

**(7) Subrogación de los Deudores.**

El Proveedor de Servicios de Administración estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los Préstamos y las Líneas de Crédito, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos y créditos, que se describen 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 Proveedor de Servicios de Administración cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por las Agencias de Calificación.

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

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

La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirán la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del Certificado de Transmisión de Hipoteca correspondiente.

**(8) Facultades y actuaciones en relación con los Préstamos y las Líneas de Crédito.**

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

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

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

La Sociedad Gestora, dada la capacidad económica de los deudores situados en el umbral de exclusión, autoriza al Proveedor de Servicios de Administración para que 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 Proveedor de Servicios de Administración comunicará previamente a la Sociedad Gestora las solicitudes formuladas por los Deudores, adjuntando todos los documentos recibidos del Deudor para acreditar que se encuentra en el umbral de exclusión conforme al artículo 3 del Real Decreto-ley 6/2012, en la redacción dada por la Ley 25/2015, y la propuesta de medidas a adoptar conforme al mencionado Código de Buenas Prácticas.

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

El Proveedor de Servicios de Administración no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Préstamos y las Líneas de Crédito por causa distinta del pago de los mismos, renunciar o transigir sobre éstos, condonarlos en todo o en parte o prorrogarlos, ni en general realizar cualquier acto que disminuya el rango, la eficacia jurídica o el valor económico de las garantías o de los Activos, sin perjuicio de que proceda a atender las peticiones de los Deudores con igual diligencia y procedimiento que si de otros préstamos se tratase.

Sin perjuicio de lo anterior el Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración 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, esto es, 500.000€ o superior, el Proveedor de Servicios de Administración 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 Proveedor de Servicios de Administración o indicará instrucciones distintas a las propuestas por éste, dentro siempre de la administración realizada por el Proveedor de Servicios de Administración siguiendo la misma diligencia con la que actúa en la gestión de otros activos en su propia cartera.

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

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

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

El Proveedor de Servicios de Administración deberá observar al renegociar la cláusula del tipo de interés que las nuevas condiciones sean a tipo de interés de mercado y no sean distintas a las que el Proveedor de Servicios de Administración estuviera aplicando en la renegociación o en la concesión de sus préstamos o líneas de crédito a tipo de interés variable o a tipo de interés fijo.

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

- Si, tras la novación de tipo de interés del préstamo o línea de crédito que resulte estar referenciado finalmente a un tipo EURIBOR, el diferencial es igual o superior al margen medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación y al mismo tiempo el margen medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito con tipo de interés variable fuera superior al 2,00%.
- Para novar un Préstamo o Línea de Crédito de tipo variable a tipo fijo, en la Fecha de Desembolso se calculará el tipo medio ponderado de los Préstamos y Líneas de Crédito, aplicándose la diferencia entre este y el tipo medio ponderado de los Bonos. El tipo de interés resultante de la novación menos el tipo medio ponderado de los Bonos a la fecha de la novación no podrá ser inferior a un 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 y Líneas de Crédito a Fecha de Constitución del Fondo.

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

- a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo o Línea de Crédito (salvo en lo que se refiere a los Excedidos).
- b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas (salvo en el supuesto de prórroga del plazo de vencimiento, con sujeción a lo dispuesto en el apartado (c) posterior).
- c) La prórroga del plazo de vencimiento de un Activo derivado de un Préstamo o Línea de Crédito concreto (incluyendo aquéllos con amortización de principal mediante una única cuota a vencimiento) se podrá llevar a cabo siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
  - El importe a que ascienda la suma del capital o principal cedido al Fondo de los Préstamos y Líneas de Crédito sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Activos a la Fecha de Constitución.
  - Que, en todo caso, se mantenga o se aumente la periodicidad (es decir, las fechas de pago tengan lugar con mayor frecuencia) de liquidación de intereses y de amortización del principal del Préstamo o Línea de Crédito de que se trate, y manteniendo el mismo sistema de amortización.
  - Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo o Línea de Crédito sea, como máximo, la fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de junio de 2040.

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Proveedor de Servicios de Administración, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se producirá a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos y Líneas de Crédito. La información sobre dichas renegociaciones será facilitada a las Agencias de Calificación bajo petición.

La Sociedad Gestora, en representación del Fondo, podrá, en circunstancias excepcionales, dejar en suspenso o modificar la habilitación y los requisitos para la renegociación por parte del Proveedor de Servicios de Administración que se recogen en el presente apartado.

En caso de que el Proveedor de Servicios de Administración incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos y Líneas de Crédito, resultará de aplicación respecto al activo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del presente Módulo Adicional de la Nota de Valores. El Proveedor de Servicios de Administración asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que este hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Proveedor de Servicios de Administración de las obligaciones descritas en el presente apartado.

Sin perjuicio de lo anterior, al amparo de lo establecido en la Disposición adicional cuarta de la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal, el juez podrá acordar la homologación judicial del acuerdo de refinanciación

que podrá tener los siguientes efectos sobre los Préstamos en función de las mayorías del pasivo financiero que hayan aprobado la refinanciación: (i) esperas, ya sean de principal, de intereses o de cualquier otra cantidad adeudada, con un plazo de cinco años o más, pero en ningún caso superior a diez; (ii) quitas, (iii) conversión de deuda en acciones o participaciones de la sociedad deudora; (iv) conversión de deuda en préstamos participativos por un plazo de cinco años o más, pero en ningún caso superior a diez; o (v) la cesión de bienes o derechos a los acreedores en pago de la totalidad o parte de la deuda.

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

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

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

La Sociedad Gestora autoriza irrevocablemente a Banco Santander, como Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos y Líneas de Crédito, a llevar a cabo la enajenación de cualesquiera Préstamos y/o Líneas de Crédito susceptibles de enajenación de conformidad con el párrafo anterior, sin sujeción a los procedimientos de reclamación de efectos previstos en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional a la Nota de Valores del Folleto y en la Escritura de Constitución, y de conformidad con las políticas que Banco Santander tenga fijadas en cada momento para la enajenación de forma directa de este tipo de activos.

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

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

**(9) Comisión por la prestación de servicios.**

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Activos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Proveedor de Servicios de Administración tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración trimestral por un importe de SEIS MIL EUROS (6.000 €), I.V.A. incluido.

Si el Proveedor de Servicios de Administración fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado del Proveedor de Servicios de Administración, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente (teniendo en ambos casos la consideración de Gasto Ordinario del Fondo).

Si el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, no abonara en una Fecha de Pago la totalidad de la comisión por carecer de liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos, las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento.

Por otra parte, el Proveedor de Servicios de Administración, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería o en la Cuenta de Intereses, según el caso, y que ocupará el lugar número 1º de acuerdo con lo previsto en el Orden de Prelación de Pagos o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación, descritos en los apartados 3.4.6.(b) y 3.4.6.(d) del Módulo Adicional, respectivamente.

#### **(10) Subcontratación**

El Proveedor de Servicios de Administración podrá subcontratar cualquiera de los servicios que se haya comprometido a prestar en virtud de lo dispuesto anteriormente, salvo aquéllos que fueran indelegables de acuerdo con la legislación vigente. Dicha subcontratación no podrá en ningún caso suponer ningún coste o gasto adicional para el Fondo o la Sociedad Gestora, y no podrá: (i) dar lugar a una revisión a la baja de la calificación otorgada por las Agencias de Calificación. No obstante cualquier subcontratación o delegación, el Proveedor de Servicios de Administración no quedará exonerado ni liberado, mediante tal subcontrato o delegación, de ninguna de las responsabilidades asumidas o que legalmente le fueren atribuibles o exigibles.

#### **(11) Notificaciones**

Tal y como se establece en el apartado 3.3.2.(ix), se ha acordado notificar la cesión de los Activos a los respectivos Deudores en los casos previstos en ese apartado, así como cuando la Sociedad Gestora lo considere necesario u oportuno. En caso de que se proceda a dicha notificación se realizará y tendrá las consecuencias previstas en dicho apartado.

#### **(12) Descenso de calificación**

Si la Calificación de DBRS para el Proveedor de Servicios de Administración fuera rebajada a una calificación inferior a BBB (low) a largo plazo, o le fuera retirada su calificación, la Sociedad Gestora deberá en un plazo máximo de 30 días naturales llevar a cabo alguna de las siguientes actuaciones: (i) buscar una entidad con calificación



suficiente que le sustituya en sus funciones de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, (ii) buscar un Proveedor de Servicios de Administración de respaldo, o (iii) constituir un depósito en efectivo a favor del Fondo por una cantidad que esté en línea con los criterios de DBRS.

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

### **(13) Gestión de los activos derivados de la ejecución de las garantías de los Préstamos**

El Proveedor de Servicios de Administración se compromete a ejercer la administración y gestión de los activos que hubiesen sido adjudicados al Fondo en ejecución de las garantías de los Préstamos hasta su completa enajenación. Dicha administración se realizará siguiendo la misma diligencia con la que el Proveedor de Servicios de Administración actúa en la gestión de otros activos en su cartera. En todo caso, el Proveedor de Servicios de Administración se ocupará de resolver cualquier incidencia que surgiere tras, o como resultado de, la adjudicación del inmueble al Fondo, pudiendo para ello subsanar errores, materiales o formales, así como interponer todo tipo de recursos o instancias, tanto judiciales como administrativas o registrales o alegaciones en aquellos procedimientos que se iniciaren.

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

Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración indemnizará al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de sus obligaciones.

Asimismo, el Proveedor de Servicios de Administración, con respecto a los inmuebles adjudicados, se compromete a mantenerlos en buen estado de conservación, así como a atender todos los pagos que pudieran derivar de la gestión de los mismos (cuota de comunidad, impuestos y arbitrios municipales, etc.) y proceder de forma diligente en el proceso de ejecución y venta.

#### **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 5.2. del Documento de Registro en los términos previstos en la Ley 5/2015 y demás normativa aplicable. En particular la Sociedad Gestora será responsable de administrar y gestionar los activos agrupados en el Fondo de conformidad con el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015. Sin perjuicio de lo anterior, la Sociedad Gestora puede delegar en terceros dicha administración.

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

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

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el 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) Abrir, en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses con el Cedente 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 Proveedor de Servicios de Administración conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Proveedor de Servicios de Administración 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 Préstamo y Línea de Crédito y con las condiciones de los distintos contratos;
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Proveedor de Servicios de Administración sobre los Préstamos, las Líneas de Crédito y los Activos;
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de la emisión;
- (viii) Calcular y liquidar 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 amortización correspondan a los Bonos emitidos;
- (ix) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional y las que asuma en virtud de los contratos que se prevean en la Escritura de Constitución;
- (x) Seguir de cerca las actuaciones del Proveedor de Servicios de Administración para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el correspondiente procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de bienes. Ejercitar las 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 tenedores de los Bonos emitidos por el Fondo, a la CNMV y a las Agencias de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial con respecto a las dos últimas entidades, las contempladas en el apartado 4 del Módulo Adicional del 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, 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 su calificación no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xviii) Mantener sistemas para el seguimiento de los Bonos emitidos por el 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 aquellos y evitando situaciones que supongan conflictos de intereses, dando prioridad a los intereses de los tenedores de los Bonos y a los de los restantes acreedores del Fondo frente a los que le son propios. La Sociedad Gestora será responsable frente a los tenedores de los Bonos y restantes acreedores del Fondo por todos los perjuicios que les cause por el incumplimiento de sus obligaciones. Asimismo, será responsable en el orden sancionador que le resulte de aplicación conforme a lo dispuesto en la Ley 5/2015.

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

De conformidad con el 29.1.j) de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora se adhirió al Código General de Conducta del Grupo Santander, que se encuentra disponible en su página web ([https://www.santander.com/csgs/Satellite/CFWCSancomQP01/es\\_ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html](https://www.santander.com/csgs/Satellite/CFWCSancomQP01/es_ES/Corporativo/Accionistas-e-Inversores/Gobierno-corporativo/Codigos-de-conducta.html)) y el Código de Conducta del Grupo Santander en los Mercados de Valores.

### **3.7.3 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 en relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a alguna de las Series disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.
- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución prevista en los artículos 360 y siguientes 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. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso de conformidad con el artículo 33 de la Ley 5/2015, o fuera revocada la autorización prevista en el artículo 27 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 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 de dos diarios de difusión nacional y en el boletín de AIAF.

La Sociedad Gestora se obliga a otorgar los documentos públicos y privados que fueran necesarios para proceder a su sustitución por otra sociedad gestora de conformidad con el régimen previsto en los párrafos anteriores de este apartado.

La sociedad gestora sustituta deberá quedar subrogada en los derechos y obligaciones que, en relación con el presente Folleto, 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 IVA incluido, por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, las Agencias de Calificación y las autoridades de supervisión;
- (ii) en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión periódica de gestión igual al CERO COMA CERO DOS por ciento (0,02%) anual, en su caso IVA incluido, con un mínimo de NOVENTA MIL EUROS (90.000€) anuales, que se devengará sobre los días efectivos de cada Período de Devengo de Interés, 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:

$$A = B \times 0,02 \times \frac{d}{365 \times 100}$$

Donde:

A = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.

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

d = Número de días efectivos transcurridos durante cada Periodo de Devengo de Interés.

### **3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.**

El Cedente, es la contraparte del Fondo en los contratos que se describen a continuación.

**a) Contratos de Reinversión.**

La Cuenta de Tesorería y la Cuenta de Intereses serán abiertas inicialmente con el Cedente. Una descripción de los contratos se recoge en el apartado 3.4.4.1. (para la Cuenta de Tesorería); 3.4.4.2 (para la Cuenta de Intereses) y 3.4.3.3 (Disposiciones comunes) del presente Módulo Adicional.

**b) Contrato de Préstamo Subordinado.**

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3 del presente Módulo Adicional.

**c) Línea de Liquidez.**

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.b 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.**

Además, antes de la Fecha de Constitución, el Fondo deberá poner a disposición de los inversores, la información necesaria incluyendo información detallada de los Activos y, ya sea de manera directa o indirecta, un modelo de tesorería para que los tenedores de Bonos reales o potenciales o contratistas terceros puedan construir un modelo de flujos de caja que establezca la tesorería de la operación asumiendo cero pérdidas. Desde la Fecha de Constitución y hasta la Fecha de Vencimiento Legal, el Fondo deberá poner a disposición de los inversores actualizaciones periódicas de dicha información.

En cada Fecha de Pago de los Bonos la Sociedad Gestora hará público en su informe periódico para inversores determinados estadísticos de los Activos cedidos al Fondo, así como pondrá a disposición de los

inversores y partícipes de la operación el detalle individual de los mismos bien de forma directa o a través de terceras entidades.

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

La Sociedad Gestora, en un plazo comprendido entre el 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 ordinarios resultantes de los Bonos para el Período de Devengo de Interés en curso;
- iii. La amortización de los Bonos para el Periodo de Devengo de Interés en curso;
- iv. Los intereses extraordinarios de los Bonos de la Serie C para el Periodo de Devengo de Interés en curso;
- v. Las tasas reales medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación correspondientes a la Fecha de Pago en cuestión;
- vi. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
- vii. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en la Fecha de Pago en cuestión) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.
- viii. Cantidades no satisfechas en concepto de principal vencidos de los Bonos.
- ix. Intereses devengados y no satisfechos.

Además, la Sociedad Gestora remitirá a la CNMV la información financiera intermedia del Fondo, en los términos y con los formatos de la Circular 2/2016, de la CNMV.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora deberá publicar en su página web ([www.santanderdetitulizacion.es](http://www.santanderdetitulizacion.es)) la siguiente información:

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

Las notificaciones serán efectuadas según lo dispuesto en el apartado b.3 siguiente.

## **b.2. Notificaciones extraordinarias.**

Conforme al artículo 36 de la Ley 5/2015, la Sociedad Gestora comunicará de manera inmediata cualquier hecho específicamente relevante para la situación o el desenvolvimiento del Fondo a la CNMV y a los acreedores del mismo. Se considerarán hechos relevantes

específicamente para el Fondo aquellos que puedan influir de forma sensible en los Bonos emitidos o en los Activos.

En particular, se considerará hecho relevante cualquier modificación relevante en el activo o pasivo del Fondo, la modificación de la Escritura de Constitución, en su caso, la resolución de la constitución del Fondo o de una eventual decisión de Liquidación Anticipada del Fondo y de Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos por cualquiera de las causas previstas en el presente Folleto. En este último supuesto, la Sociedad Gestora también remitirá a la CNMV el acta notarial de extinción del Fondo y el procedimiento de liquidación seguido a que hace referencia el apartado 4.4.3. del Documento de Registro.

La modificación de la Escritura de Constitución será comunicada por la Sociedad Gestora a las Agencias de Calificación y será difundida por la Sociedad Gestora a través de la información pública periódica del Fondo, debiéndose publicar en la página web de la Sociedad Gestora, en su caso. Cuando resulte exigible, deberá elaborarse un suplemento al Folleto y difundirse como información relevante de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 228 del Real Decreto Legislativo 4/2015.

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. Los requerimientos solicitados por la Ley 5/2015 se harán a través de la página web de la Sociedad Gestora ([www.santanderdetitulizacion.es](http://www.santanderdetitulizacion.es)).
2. Las notificaciones extraordinarias referidas en el apartado b.2) anterior, salvo la del tipo de interés del Primer Período 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).

### **b.4. 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 2/2016, de 20 de abril, de la CNMV,



sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

Adicionalmente, la Sociedad Gestora remitirá mensualmente a la CNMV la información relativa al ajuste de los saldos dispuestos de las Líneas de Crédito descrito en el apartado 3.4.3.b anterior mediante el otorgamiento del correspondiente documento público que incluirá la información que le haya sido facilitada por el Cedente respecto a las variaciones al alza que hayan podido tener las Líneas de Crédito en el mes en curso, así como que cumplen con las declaraciones recogidas en el apartado 2.2.8.b) del presente Módulo Adicional.

#### **b.5. Información a las Agencias de Calificación.**

La Sociedad Gestora suministrará a las Agencias de Calificación información periódica sobre la situación del Fondo y el comportamiento de los 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.

#### **c) Información a facilitar por Santander a la Sociedad Gestora.**

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

Asimismo, Santander facilitará a la Sociedad Gestora toda la documentación que esta le pueda solicitar en relación con dichos Préstamos y las Líneas de Crédito 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 18 de enero de 2018.**

## 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 y de las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito concedidos por Santander, Banesto y Banif y que son objeto de cesión al Fondo.

**“Activos Fallidos”**: Significa los Activos que Santander considera que no va a recuperar o los que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de los débitos vencidos para el caso de los Préstamos y de seis (6) meses para el caso de las Líneas de Crédito.

**“Activos Morosos”**: Significa los Activos que, a una fecha, se encuentren en morosidad por un periodo superior a noventa (90) días y no tengan la consideración de Activos Fallidos conforme a la definición anterior.

**“Activos No Fallidos”**: Significa los Activos no clasificados como Activos Fallidos.

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

**“Agente de Pagos”**: Significa Banco Santander, S.A. (o cualquier otra entidad que le sustituya).

**“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.

**“Banesto”**: Significa Banco Español de Crédito, S.A., que fue absorbido por Santander con fecha 30 de abril de 2013.

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

**“Banif”**: Significa Banco Banif, S.A., que fue absorbido por Santander con fecha 30 de abril de 2013.

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

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

**“Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Intereses”**: Significa la mayor calificación del Tenedor de la Cuenta de Intereses por parte de DBRS entre: (i) en caso de que la entidad cuente con un *critical obligation rating* (COR) a largo plazo por parte de DBRS, un escalón por debajo de dicho COR; y (ii) la Calificación de DBRS.

**“Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Cuenta de Tesorería”**: Significa la mayor calificación del Tenedor de la Cuenta de Tesorería por parte de DBRS entre: (i) en caso de que la entidad cuente con un *critical obligation rating* (COR) a largo plazo por parte de DBRS, un escalón por debajo de dicho COR; y (ii) la Calificación de DBRS.

**“Calificación Mínima de DBRS para el Tenedor de la Línea de Liquidez”**: Significa Significa la mayor calificación del Tenedor de la Línea de Liquidez por parte de DBRS

entre: (i) en caso de que la entidad cuente con un *critical obligation rating* (COR) a largo plazo por parte de DBRS, un escalón por debajo de dicho COR; y (ii) la Calificación de DBRS.

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

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

**“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 previa a cada Fecha de Pago y (ii) el Saldo Vivo de los Activos No Fallidos en esta misma fecha.

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

**“Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito”:** Significa los saldos dispuestos por parte de los Deudores de cada Línea de Crédito a una determinada fecha.

**“Cartera Preliminar”:** significa la cartera preliminar de préstamos y líneas de crédito, preseleccionados a fecha 27 de diciembre de 2017, de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución.

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

**“Certificados de Transmisión de Hipoteca” o “CTH”:** Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por Santander de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3.1.b) del Módulo Adicional.

**“CET”:** Significa "*Central European Time*".

**“Circular 4/2004”:** Circular 4/2004, de 22 de diciembre, del Banco de España, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros.

**“Circular 2/2016”:** Significa la Circular de 20 de abril, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores, sobre normas contables, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

**“Circular 4/2016”:** Significa la Circular 4/2016, de 27 de abril, del Banco de España, por la que se modifican la Circular 4/2004, de 22 de diciembre, a entidades de crédito, sobre normas de información financiera pública y reservada y modelos de estados financieros, y la Circular 1/2013, de 24 de mayo, sobre la Central de Información de Riesgos.

**“CNAE”:** Significa la Clasificación Nacional de Actividades Económicas o CNAE de España, y permite la clasificación y agrupación de las unidades productoras según la actividad que ejercen de cara a la elaboración de estadísticas.

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

**“Contrato de Dirección y Agencia de Pagos”:** Significa el contrato de dirección y agencia de pagos a suscribir entre (i) la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y (ii) Santander, como Entidad Directora y Agente de Pagos del Fondo.

**“Contrato de Línea de Liquidez”:** Significa el contrato de línea de liquidez que suscribirán la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y el Cedente.

**“Contrato de Préstamo Subordinado”:** Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000€) 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, en su caso, a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

**“Contrato de Reinversión (Cuenta de Intereses)” o “Contrato de Cuenta de Intereses”:** Significa el contrato de reinversión a tipo de interés garantizado de la Cuenta de Intereses a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y el Cedente, en virtud del cual el Cedente podrá, en su caso, garantizar una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Intereses.

**“Contrato de Reinversión (Cuenta de Tesorería)”:** 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 el Cedente, en virtud del cual el Cedente podrá, en su caso, garantizar una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

**“Contrato de Suscripción”:** 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 íntegramente de los Bonos de cada una de las Series.

**“COR”:** Significa el *critical obligation rating* asignado por DBRS.

**“Cuenta de Intereses”:** Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Intereses).

**“Cuenta de Tesorería”:** Significa la cuenta a abrir en el Cedente a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora, cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado (Cuenta de Tesorería).

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

**“Decreto Ley 1/2015”:** Significa el Decreto-ley catalán 1/2015, de 24 de marzo, de medidas extraordinarias y urgentes para la movilización de las viviendas provenientes de procesos de ejecución hipotecaria.

**“Derechos de Crédito”:** Significa aquellos derechos de cobro derivados de Préstamos y Líneas de Crédito cedidos al Fondo.

**“Derechos de Crédito Incobrables”:** Significa aquellos Préstamos y Líneas de Crédito que por su deterioro cuenten con una provisión media en su conjunto equivalente o superior al noventa y cinco por ciento (95%) de su deuda pendiente.

**“Deudores”:** Significa las pequeñas y medianas empresas (PYMES) y los autónomos que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, a las que el Cedente ha concedido los Préstamos y Líneas de Crédito de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

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

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET 2 (a los solos efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés). Comprende además de los días reconocidos en los apartados (i) y (ii) anteriores, el 1 de enero, el Viernes Santo, el Lunes de Pascua, el 1 de mayo, el 25 de diciembre y el 26 de diciembre; y

- (iv) festivo en Madrid (a los efectos de determinación del Tipo de Interés Nominal aplicable para cada Período de Devengo de Interés y para el resto de condiciones de la emisión).

**“Día Natural”:** Significa todos los días del año incluyendo domingos y festivos.

**“Documento de Registro”:** Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 18 de enero de 2018.

**“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 PYMES SANTANDER 13, cesión de Activos y emisión de Bonos de Titulización.

**“Etiqueta PCS”:** Significa la etiqueta Prime Collateralised Securities solicitada a rime Collateralised Securities (PCS) UK Limited en relación con la emisión de Bonos.

**“EURIBOR”:** Significa *“Euro Interbank Borrowing Offered Rate”*.

**“Excedidos”:** Significa cualesquiera excedidos sobre las Líneas de Crédito que se produzcan desde la Fecha de Constitución sobre el saldo máximo disponible en cada Línea de Crédito con un límite igual al cinco por ciento (5%).

**“Factores de Riesgo”:** Significa la descripción de los principales factores de riesgo ligados a la emisión de Bonos, a los valores y a los activos que respaldan la emisión de Bonos.

**“Fecha de Constitución”:** Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 22 de enero de 2018.

**“Fecha de Desembolso”:** Significa el día 25 de enero de 2018, hasta las trece horas treinta minutos (13:30).

**“Fecha de Vencimiento Legal”:** Significa el 15 de mayo de 2043 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.

**“Fechas de Pago”:** Significa los días 15 de febrero, 15 de mayo, 15 de agosto y 15 de noviembre 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 glosario de definiciones.

**“Fondo” o “Emisor”:** Significa Fondo de Titulización, PYMES SANTANDER 13.

**“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 3.4.2.2 del Módulo Adicional.

**“Fondos Disponibles”:** Significa las cantidades percibidas por el Fondo en concepto de principal, intereses y cualesquiera otros conceptos de los Activos, la rentabilidad de la Cuenta de Tesorería y de la Cuenta de Intereses, el Fondo de Reserva y cualesquiera otras cantidades que pudiera recibir el Fondo, tal y como establece el apartado 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.

**“Gastos Ordinarios”:** significa, según corresponda, todos los gastos derivados de las auditorías anuales de las cuentas del Fondo; del mantenimiento de los ratings de las tres (3) Series de Bonos; que puedan derivarse de las verificaciones, inscripciones y autorizaciones administrativas de obligado cumplimiento; de la amortización de los Bonos; gastos relacionados con las notificaciones que, de acuerdo con lo establecido en el presente Folleto, deberán realizarse a los titulares de los Bonos en circulación; gastos relativos a la llevanza del registro contable de los Bonos por su representación mediante anotaciones en cuenta, su admisión a negociación a AIAF y el mantenimiento de todo ello. Así como también, la comisión de la Sociedad Gestora o de la sociedad gestora sustituta y, en general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

**“Gastos Extraordinarios”:** significa, según corresponda, todos los gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales; los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los Préstamos y las Líneas de Crédito subyacentes a los Activos; la oportuna reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden administrativo, tributario o publicitario; y, en general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

**“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, sobre regulación del mercado hipotecario (según su redacción vigente).

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

**“Ley 37/1992”:** Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

**“Ley 2/1994”:** Significa la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

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

**“Ley 4/2013”:** Significa la Ley 4/2013, de 1 de octubre, de la Comunidad Autónoma de Andalucía de medidas para asegurar el cumplimiento de la función social de la vivienda.

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

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

**“Ley 14/2015”:** Ley catalana 14/2015, de 21 de julio, del impuesto sobre las viviendas vacías.

**“Ley 24/2015”:** Significa la Ley catalana 24/2015, de 29 de julio, sobre medidas urgentes para afrontar la emergencia en el ámbito de la vivienda y la pobreza energética.

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

**“Ley 4/2016”:** Significa la Ley catalana 4/2016, de 23 de diciembre, de medidas de protección del derecho a la vivienda de las personas en riesgo de exclusión residencial.

**“Ley Concursal”:** Significa la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal.

**“Ley de Enjuiciamiento Civil”:** Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

**“Ley de Transitoriedad”:** Significa la Ley 20/2017, de 8 de septiembre, de transitoriedad jurídica y fundacional de la República.

**“Ley del Referéndum”:** Significa la Ley 19/2017, de 6 de septiembre, del Referéndum de Autodeterminación Catalán.

**“Ley Hipotecaria”:** Significa la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1946 (según su redacción vigente).

**“Ley de Sociedades de Capital”:** Significa el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

**“Línea de Liquidez”:** Significa la línea de liquidez de carácter mercantil a la que se refiere el apartado 3.4.3.b del Módulo Adicional a la Nota de Valores, que el Cedente otorga mediante a través de la suscripción del contrato de línea de liquidez, simultáneamente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, con la finalidad de que las variaciones, tanto al alza como a la baja, que se produzcan en las Líneas de Crédito se trasladen de manera simultánea al Fondo, con carácter diario, mediante el correspondiente ajuste en la Línea de Liquidez.

**“Líneas de Crédito”:** Significa las líneas de crédito sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidas por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos residentes en España, excluyendo empresas del Grupo Santander y préstamos sindicados, que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003 para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

**“Liquidación Anticipada”:** Significa la liquidación del Fondo con anterioridad al 15 de mayo de 2043 y con ello a la Amortización Anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos en los supuestos y en la forma establecida en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

**“L.T.V.”:** Significa la ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles.

**“Mercado AIAF”:** Significa Mercado de Renta Fija de la Asociación de Intermediarios de Activos Financieros.

**“Módulo Adicional”:** Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) nº 809/2004, aprobado por la CNMV con fecha 18 de enero de 2018.

**“Momento de Fijación de Tipo”:** Significa el segundo (2º) Día Hábil según calendario TARGET 2 (*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 de 18 de enero de 2018 y que forma parte del Folleto.

**“Orden de prelación de pagos”:** Las reglas de subordinación entre las distintas Series de Bonos.

**“Orden EHA/3537/2005”:** Significa la Orden EHA/3537/2005, de 10 de noviembre, por la que se desarrolla el artículo 27.4 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores.

**“Parte Ordinaria”:** Significa el Tipo de Interés Nominal aplicable a los Bonos de la Serie C para cada Período de Devengo de Interés (siendo igual al resultante de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia, común a todas las Series de Bonos, más (ii) un margen del cero coma sesenta y cinco por ciento (0,65%), calculado de conformidad con lo dispuesto en el apartado 4.8 de la Nota de Valores.

**“Parte Extraordinaria”:** Significa, en cada Fecha de Pago en que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, el interés extraordinario devengado por los Bonos de la Serie C, siendo una cantidad variable igual al exceso de liquidez de los Fondos Disponibles tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

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

**“Períodos de Devengo de Interés”:** Significa cada uno de los períodos en los que se divide la emisión de los Bonos, comprensivos de los días efectivamente transcurridos entre cada Fecha de Pago, incluyendo en cada Período de Devengo de Interés la Fecha de Pago inicial del período correspondiente y excluyendo la Fecha de Pago final del período correspondiente. El primer Período de Devengo de Interés tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (25 de enero de 2018) y la Primera Fecha de Pago (16 de mayo de 2018).

**“Período de Suscripción”:** Significa el 25 de enero de 2018, desde las nueve (9:00) hasta las doce (12:00) del mediodía, fecha en que la emisión de Bonos será íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora.



**“Política de Concesión”:** Significa la política de concesión de créditos del Cedente referida en el apartado 2.2.7 del Módulo Adicional, que se incorporará asimismo en la Escritura de Constitución.

**“Préstamo Subordinado”:** Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de OCHOCIENTOS MIL EUROS (800.000€), a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y Banco Santander, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

**“Préstamos”:** Significa, conjuntamente, los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios.

**“Préstamo a Sola Firma”:** Significa cualquier operación de financiación (principalmente préstamos) sin garantías adicionales a las del propio titular.

**“Préstamos Hipotecarios”:** Significa los préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

**“Préstamos No Hipotecarios”:** Significa los préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria concedidos por Santander, Banesto y Banif a pequeñas y medianas empresas (PYMES) y autónomos que cumplen con la Recomendación 2003/361/CE de la Comisión, de 6 de mayo de 2003, para la financiación de actividades económicas o financiación del circulante o adquisición de maquinaria y utillajes o mejora de instalaciones o adquisición de inmuebles o construcción de inmuebles afectos a su actividad económica o adquisición de fincas rústicas, urbanas, terrenos y solares. Para esta última finalidad quedan excluidos los préstamos a promotor para la construcción y promoción inmobiliaria, no obstante, sí pueden existir préstamos y/o líneas de crédito destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta sin subrogación posterior ni división horizontal.

**“Proveedor de Servicios de Administración”:** Significa Banco Santander, S.A. (o cualquier otra entidad que le sustituya) en calidad de Proveedor de Servicios de Administración, según sea el caso, la gestión de los Activos derivados de los Préstamos Hipotecarios, Préstamos no Hipotecarios o Líneas de Crédito, en este último caso, en virtud de la delegación realizada a su favor por parte de la Sociedad Gestora.

**“Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos Hipotecarios”:** Significa Banco Santander, S.A., de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 del Real Decreto 716/2009, Banco Santander, S.A. (salvo si fuera sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta).

**“Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito”:** Significa Banco Santander, S.A. en virtud de la delegación realizada en su favor por parte de la Sociedad Gestora, entidad responsable de la administración y gestión de los activos agrupados en el Fondo de Titulización, PYMES Santander 13, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.3 de la Ley 5/2015, salvo si fuera sustituido en su labor de Proveedor de Servicios de Administración de los Préstamos, en cuyo caso será la entidad sustituta. La citada delegación se realizará mediante el otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo.

**“Proveedor de Servicios de Administración Sustituto”:** Significa la entidad que sustituya al Proveedor de Servicios de Administración en cada momento.

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

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

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

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

**“Real Decreto 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 878/2015”:** Significa el Real Decreto 878/2015, de 2 de octubre de 2015, sobre compensación, liquidación y registro de valores negociables representados mediante anotaciones en cuenta

**“Real Decreto Legislativo 1/1993”:** 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 6/2004”:** Significa Real Decreto Legislativo 6/2004, de 29 de octubre, para la reforma del régimen de participaciones significativas en empresas de servicios de inversión, en entidades de crédito y en entidades aseguradoras.

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

**“Real Decreto-Ley 6/2012”:** Significa Real Decreto-Ley 6/2012 de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

**“Real Decreto-ley 5/2017”:** Significa el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

**“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 Hipotecario”:** Significa el Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria de 14 de febrero de 1947.

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

**“Saldo Vivo de los Activos” o “Saldo Vivo”:** Significa, a una fecha, las cantidades devengadas de principal y no cobradas de los Préstamos por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de los

Préstamos, así como las Cantidades Dispuestas de las Líneas de Crédito no cobradas por el Fondo a dicha fecha.

**“Saldo Vivo de los Activos Morosos”**: Significa las cantidades de principal pendiente de vencimiento de los Activos Morosos, así como las cantidades vencidas y no ingresadas en el Fondo de los Activos Morosos.

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

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

**“Scope”**: Significa Scope Ratings AG.

**“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 DOS MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (2.254.500.000 €), está constituida por VEINTIDOS MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CINCO (22.545) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

**“Serie B”**: Significa la Serie con un importe nominal total de CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (445.500.000 €), está constituida por CUATRO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO (4.455) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

**“Serie C”**: Significa la Serie con un importe nominal total de CIENTO TREINTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (135.000.000 €), está constituida por MIL TRESCIENTOS CINCUENTA (1.350) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000€) de valor nominal cada uno.

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

**“Sociedad Gestora”**: Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A. o la entidad que la 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 así como, en lo que respecta a la administración de los Activos derivados de los Préstamos no Hipotecarios y Líneas de Crédito, de conformidad con lo establecido en el artículo 26.1 b) de la Ley 5/2015, se obliga a ejercer la administración y gestión de los mismos, sin perjuicio de la delegación que de dicha administración y gestión haga en favor de Banco Santander, S.A..

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

**“Tenedor de la Cuenta de Intereses”**: Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Cuenta de Intereses.

**“Tenedor de la Cuenta de Tesorería”**: Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Cuenta de Tesorería.

**“Tenedor de la Línea de Liquidez”**: Significa Banco Santander, o la entidad que la sustituya en la que estuviera abierta la Línea de Liquidez.

**“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. 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.e de la Nota de Valores. EURIBOR es el tipo de referencia del mercado de dinero para el euro.

**“Valor de Tasación”:** Significa el valor de los inmuebles calculado según los certificados de tasación iniciales de conformidad con lo establecido en la Ley 2/1981 y su normativa de desarrollo, y, en su caso, según las tasaciones posteriores de los inmuebles que han sido objeto de retasación individual, o retasación por metodología estadística, acorde al Anejo IX de la Circular 4/2004, sustituido por el Anejo I de la Circular 4/2016.