

Madrid, a 16 de junio de 2017.

Asunto: FTA SANTANDER EMPRESAS 2 (el “Fondo”).- Requerimiento.

Muy Sr. Nuestro:

Contestando en plazo a su requerimiento con sello de registro de salida nº2017017481 de fecha 13 de febrero de 2017, se informa a esa Comisión sobre las cuestiones planteadas en el mismo:

Apartado 2.

2.1. Describan cuáles son las actuaciones llevadas a cabo por la dirección durante los ejercicios 2015 y 2016 para encontrar un comprador y completar el plan de venta de los mencionados activos.

2.2. Expliquen, teniendo en cuenta la Norma de Registro y Valoración 7ª de la Segunda Parte del Plan General de Contabilidad, las circunstancias que han provocado un alargamiento del periodo de venta más allá de un año desde la fecha de clasificación de estos activos como mantenidos para la venta, y cuáles eran las razones en las que se basaban para considerar probable la enajenación de estos activos en los 12 meses posteriores al cierre de los ejercicios 2015 y 2014.

2.3. Indiquen si los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta, al cierre del ejercicio 2015, han sido vendidos durante el ejercicio 2016.

2.4. Indiquen si los activos clasificados como no corrientes mantenidos para la venta, al cierre del ejercicio 2015, han sido vendidos durante el ejercicio 2016.

2.1. La Dirección Comercial del originador, en este caso, Banco Santander, no plantea acciones específicas para la venta los activos titulizados. El tratamiento de éstos es exactamente igual al de los activos de características similares (adjudicados de segunda mano). Ello supone la venta directa desde los canales (web, APIs, agregadores...) de los servicers (AAM y Aktua) y la inclusión en campañas puntuales para la aceleración de ventas.

2.2. El *saneamiento jurídico* desde el alta del activo (falta de título, inscripción o posesión judicial o física) retrasa la disponibilidad comercial. Una vez en comercialización, el periodo medio de venta es similar y comparable a otros activos de otros portfolios; estando, por tanto, su venta afectada por: la liquidez de los mercados en los que se encuentra, entorno macroeconómico, coyuntura de mercado,... etc. De los 209 activos incluidos en el desglose, 24 de ellos (el 11,48% sobre el total de activos) todavía se encuentran en situación de *saneamiento jurídico* actualmente.

2.3. De los 209 activos del desglose, 13 de ellos (el 6,22% sobre el total de activos) han sido vendidos durante el ejercicio 2016.

2.4. El valor Razonable de los activos entendido como valor de alta de los activos se corresponde al menor valor entre el importe de la adjudicación (Escritura de Dación o Auto de



Adjudicación y el 90% del valor de la tasación del inmueble, entendiéndose como costes de venta el 10%.

Respecto a los activos considerados significativos se incluye cuadro con la información solicitada para los años 2015 y 2014.

2015							
ACTIVOS	IMP.PTO	IMP.ADJ	COST.ADJ	IMPORTE GASTOS ACTIVABLES	DETERIORO	VNC	IMPORTE VENTA
NAVE INDUSTRIAL	2.645.496,46	3.680.304,85	1.034.808,39	80.666,67	2.657.006,50	1.103.965,02	0,00
SUELO URBANIZABLE	1.195.807,66	1.033.311,35	-162.496,31	6.576,14	471.700,29	568.187,20	0,00
VIVIENDA	1.239.036,40	1.010.000,00	-229.036,40	2.808,03	57.713,00	955.095,03	0,00
LOCAL COMERCIAL	1.986.634,94	748.077,30	-1.238.557,64	50.182,87	0,00	798.260,17	0,00
VIVIENDA	451.877,05	543.178,44	91.301,39	0,00	453.443,08	89.735,36	0,00
VIVIENDA	373.494,76	374.920,41	1.425,65	37.643,29	175.374,52	237.189,18	0,00
VIVIENDA	480.566,37	305.722,33	-174.844,04	25.997,65	305.433,15	26.286,83	0,00
OFICINA	165.863,79	274.222,33	108.358,54	0,00	0,00	274.222,33	0,00
OFICINA	261.339,95	253.364,13	-7.975,82	1.330,11	222.217,15	32.477,09	0,00
NAVE INDUSTRIAL	226.246,56	225.385,20	-861,36	20.001,45	33.753,27	211.633,38	0,00
NAVE INDUSTRIAL	145.152,36	181.818,44	36.666,08	0,00	36.288,09	145.530,35	0,00
2014							
ACTIVOS	IMP.PTO	IMP.ADJ	COST.ADJ	IMPORTE GASTOS ACTIVABLES	DETERIORO	VNC	IMPORTE VENTA
NAVE INDUSTRIAL	2.645.496,46	3.680.304,85	1.034.808,39	80.666,67	2.657.006,50	1.103.965,02	0,00
SUELO URBANIZABLE	1.195.807,66	1.033.311,35	-162.496,31	6.576,14	471.700,29	568.187,20	0,00
VIVIENDA	1.239.036,40	1.010.000,00	-229.036,40	2.808,03	57.713,00	955.095,03	0,00
LOCAL COMERCIAL	1.986.634,94	748.077,30	-1.238.557,64	50.182,87	0,00	798.260,17	0,00
VIVIENDA	451.877,05	543.178,44	91.301,39	0,00	453.443,08	89.735,36	0,00
VIVIENDA	373.494,76	305.722,33	-67.772,43	0,00	305.433,15	289,18	0,00
VIVIENDA	480.566,37	274.222,33	-206.344,04	0,00	0,00	274.222,33	0,00
OFICINA	165.863,79	225.385,20	59.521,41	20.001,45	33.753,27	211.633,38	0,00
VIVIENDA	175.320,00	183.985,25	8.665,25	15.768,00	1.078,22	198.675,03	0,00
NAVE INDUSTRIAL	226.246,56	181.818,44	-44.428,12	0,00	36.288,09	145.530,35	0,00
NAVE INDUSTRIAL	145.152,36	160.925,52	15.773,16	9.267,20	12.798,06	157.394,66	0,00

El coste medio de adjudicación ha sido de un 31%.

Apartado 3.

La nota 3.c) de la memoria del fondo Santander Empresas 2, indica que, “la Sociedad Gestora del Fondo considera que la metodología más representativa para la estimación del deterioro de los activos del Fondo teniendo en cuenta las características de dichos activos es la basada en la estimación de los porcentajes de deterioro, de acuerdo con la antigüedad vencida e impagada y con el calendario previsto en la norma 13ª de la Circular 2/2009”. Los importes registrados como correcciones de valor por deterioros de activos al cierre del ejercicio 2015 ascienden a 7.117 miles de euros.

3.1. Justificación de las correcciones por deterioro de los activos registradas en balance.

Mostramos, a continuación, los detalles reportados en el estado S.01 del segundo semestre de 2015, así como el desglose del valor en libros, garantías e importes provisionados estratificado por porcentaje provisionado según nuestra base de datos.

Estado S01 Casilla 0221	2.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-841.000
Estado S01 Casilla 0421	3.21 Correcciones de valor por deterioro de activos (-)	-6.276.000
Total		-7.117.000

FTA SANTANDER EMPRESAS 2	31.12.2015
Derechos de crédito dudosos	
Detalle correcciones valor deterioro	
(Miles €)	

**Santander**

Porcentaje de corrección	Riesgo dudoso	Valor tasación garantía	Deterioro
Hasta el 25%	22.144	76.889	0
Del 25% al 50%	2.133	385	0
Del 50% al 75%	683	849	0
Del 75% al 100%	6.889	7.370	7.117
Total	31.849	85.494	7.117

Apartado 6.

El fondo Santander Empresas 2, en las notas de sus memorias sobre liquidaciones intermedias incluye el cuadro de cobros y pagos del periodo, del que se extrae que no ha habido cobros ni pagos de principal y/o intereses de derechos de cobro o emisiones realizadas, que previamente hubiesen resultado impagados. No obstante, de acuerdo con la información incluida en los correspondientes estados de flujos de efectivo, se han producido durante el ejercicio recuperaciones de derechos de crédito morosos y fallidos y, así mismo, se han realizado pagos de amortizaciones/intereses de bonos que previamente habían resultado impagados

6.1. Detalle dicha información para este fondo.

La información suministrada en el estado público S.03 es correcta.

En el ejercicio 2015, en el apartado 16 de la Memoria, en la información sobre Liquidaciones Intermedias, el concepto "*cobros por amortizaciones previamente impagadas*" debería recoger un importe de 1.238.000 euros correspondiente a las recuperaciones de fallidos durante el ejercicio, que se informan en el estado S.03 casilla 8310. Este importe está contenido en el concepto "otros cobros en efectivo" (1.491.000 euros) de la nota 17 de la Memoria.

El concepto "otros cobros en efectivo" quedaría con un cantidad de 253.000 euros, que se corresponden con el flujo de efectivo recibido por el fondo con las ventas de adjudicados. Es el importe correspondiente a la casilla 8325 del estado S.03.

En la Memoria del ejercicio 2016, las liquidaciones intermedias de la nota 17 informan del concepto "*cobros por amortizaciones previamente impagadas*" únicamente reportando el importe de la casilla 2328 del estado S.03, y no incluyendo la casilla 2329.

Por ello, en futuras cuentas anuales, las casillas 2328 y 2329 del estado S.03, es decir, los cobros por amortización previamente impagada de activos titulizados y los cobros por amortización de activos previamente clasificados como fallidos, respectivamente, se informarán en la nota de la Memoria correspondiente a las liquidaciones intermedias en el apartado "cobros por amortizaciones previamente impagadas".

Apartado 7.

El fondo Santander Empresas 2 informa en sus notas de la memoria sobre efectivo y otros activos líquidos equivalentes, que mantiene una cuenta financiera en Santander UK Plc. abierta como consecuencia de la bajada crediticia de Banco Santander, S.A. en 2012, realizándose las operaciones diarias en una cuenta de Banco Santander, S.A. y traspasando diariamente los saldos a la cuenta en la entidad inglesa. Explican que dicha cuenta garantizaba una rentabilidad anual de 0,10% hasta el 23 de noviembre de 2012, a partir de ese momento las entidades acordaron una rentabilidad del 0%, mientras que en el 2014 esta pasó a ser negativa (-0,10%).

7.1. Informe de las principales condiciones de la cuenta que mantiene el fondo en Santander UK PLC y si se trata de condiciones de mercado.



Santander

La cuenta corriente que el fondo mantiene abierta en Santander UK tiene una remuneración mensual del -0,10%, liquidando el primer día hábil de cada mes, siendo esta remuneración un tipo de interés de mercado.

Además, en la Memoria debería decir que: "los intereses devengados y no cobrados al 31 de diciembre de 2015 y 2014 se encuentran registrados, en su caso, en el epígrafe Ajustes por periodificaciones – Otros del pasivo corriente del balance" al haberse devengado durante el ejercicio 2015 un gasto acumulado de 53 miles euros.

Apartado 8.

De acuerdo con el párrafo 9 a) de la Norma 29ª, se deben desglosar los impagos de principal o intereses producidos durante el ejercicio. La memoria del fondo Santander Empresas 2, sigue desglosando la información de fallidos únicamente al cierre del ejercicio y para su ejercicio comparativo.

8.1. Informen, para el fondo indicado, del impago de principal y/o intereses producidos durante el ejercicio 2015.

Los importes impagados de los activos correspondientes a principal e intereses producidos durante el ejercicio 2015 ascienden a un total de 3.298 miles de euros.

Apartado 12.

Para diferentes fondos, se han detectado incidencias en la información contenida en el cuadro D del estado S.05.1.

Las siguientes tasas reportadas no parecen ajustarse a las definiciones incluidas en dicho estado. Analice la información reportada.

Detallamos a continuación nuestros cálculos para la obtención de las mencionadas tasas:

- (A) Principal de los activos clasificados como fallidos a la fecha de presentación de la información (31-12-2015): 21.333.000 euros.
- (B) Principal pendiente del total de los activos dados de alta en el balance a la fecha de presentación de la información (31-12-2015): 135.333.000
- (C) Tasa fallidos = $(A) / ((A) + (B)) = 21.333.000 / (21.333.000 + 135.333.000) = 13,62$

- (A) Importe de recuperaciones de principal de activos clasificados como fallidos que se hayan producido en los últimos 12 meses desde el cierre del ejercicio anterior, es decir, desde el 31-12-2014 al 31-12-2015: 161.000 euros
- (B) Importe de principal de activos clasificados como fallidos al cierre del mismo periodo anterior, esto es, 31-12-2014: 21.298.000 euros.
- (C) Tasa recuperación de fallidos = $(A) / (B) = 161.000 / 21.298.000 = 0,76$

Al hacer este cálculo, sólo tenemos en cuenta los saldos fallidos y las recuperaciones de fallidos sobre préstamos que no están en situación de Write Off, ya que el Write Off forma parte de la definición de saldo vivo de los derechos de crédito en la información suministrada en el balance, dentro del epígrafe de "Dudosos".

- Principal de los activos clasificados como fallidos: se calcula tomando, a la fecha de presentación del informe, los importes de fallidos acumulados desde el desembolso del fondo hasta dicha fecha (es decir, importe de fallidos brutos, sin tener en cuenta las recuperaciones), y sólo de aquellos fallidos que no son write off, como se menciona en el párrafo anterior.
- Recuperaciones de principal de los activos clasificados como fallidos: se calculan, tomando solamente las recuperaciones acumuladas que se hayan producido durante los últimos 12 meses sobre los activos fallidos que no sean write off.

Apartado 13.

Para Santander Empresas 2, se ha detectado que, en el cuadro D del estado S.05.2 del segundo semestre de 2015, las calificaciones iniciales no coinciden con las establecidas en el folleto y/o las actuales con las informadas en la memoria

13.1. Analicen y, en su caso, modifiquen la información financiera remitida.

Comprobado que los ratings informados en el estado S05.2 son correctos, pero no así en la memoria.

Adjuntamos tabla con ratings correctos, tal y como deberían haber aparecido en la memoria.

CALIFICACIÓN MOODYS / FITCH / S&P	Inicial	31-12-2015
BONOS SERIE A1	Aaa/AAA/AAA	---
BONOS SERIE A2	Aaa/AAA/AAA	---
BONOS SERIE B	Aa2/AA/AA	---
BONOS SERIE C	A2/A/A	Aa2/AA+/AA-
BONOS SERIE D	Baa3/BBB/BBB+	A3/BB+/BBB+
BONOS SERIE E	Ba1/BB-/BB+	B1/B/B-
BONOS SERIE F	Ca/CCC-/CCC	C/C/D

Apartado 15.

Para diversos fondos se han detectado los siguientes aspectos en relación con la información relativa a los activos morosos y fallidos desglosada en el estado S.05.4

15.3. Revisen y, modifiquen las referencias al folleto contenidas en el estado S.05.4 indicando las características de esos activos para su consideración como fallidos por otras razones.

Modificamos el estado S.05.4 para que a partir de ahora aparezca que los conceptos préstamos morosos y fallidos aparecen definidos en el apartado del folleto llamado "definiciones", siendo los:



Préstamos Fallidos: aquellos Préstamos que a una fecha determinada se encuentran en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o se consideran incobrables por parte del Originador, en este caso Banco Santander.

De tal forma, el importe de 20.563 miles reportado en el estado S.05.4 como activo fallido, se corresponde al concepto de *deuda que se considera incobrable por parte del Originador de los préstamos (Banco Santander)* y es correcto.

Entendemos que la definición que hacemos aquí de los Préstamos Fallidos es la correcta, y la que aparece en el folleto informativo es incompleta al no recoger este concepto.

Enviamos nuevamente el informe correspondiente a 4ºT 2016 con el concepto "definiciones" en las casillas 7018 y 7036 del estado S.05.A.

Apartado 16.

En el fondo Santander Empresas 2, se producen diferencias entre el punto 1.3 del informe de gestión sobre movimientos de la cartera y los importes reportados en el estado S.05.1.B.

16.1 Concilien dicha información y, en su caso, modifiquen la información financiera enviada.

El importe incluido en el estado S.05.1.B es correcto.

CUADRO B	31/12/2015		31/12/2014	
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	1.515.000	0206	2.220.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	1.065.000	0207	5.011.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	19.883.000	0210	23.846.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	26.572.000	0211	31.638.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del fondo	0202	2.764.597.000	0212	2.715.562.000
Importe de principal pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203		0213	
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	135.403.000	0214	184.438.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	9,36	0215	8,71

El importe total amortizado acumulado que se encuentra en la memoria, no ha incluido ni las adjudicaciones ni los fallidos para su cálculo, por ese motivo su importe es de 2.762.017 miles €.

Apartado 17.

Formulación de futuras cuentas anuales e información financiera pública periódica.

Tendremos en consideración todos los puntos recogidos en el presente apartado para siguientes envíos.

Apartado 19.

Se ha realizado una revisión de los la información financiera remitida correspondiente al segundo trimestre de 2016 habiéndose identificado los siguientes hechos, que deben ser analizados, justificados y/o, en su caso, corregidos, remitiendo nuevamente a la CNMV la información financiera afectada correspondiente al ejercicio 2016:



Préstamos Fallidos: aquellos Préstamos que a una fecha determinada se encuentran en morosidad por un periodo igual o mayor de doce (12) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o se consideran incobrables por parte del Originador, en este caso Banco Santander.

De tal forma, el importe de 20.563 miles reportado en el estado S.05.4 como activo fallido, se corresponde al concepto de *deuda que se considera incobrable por parte del Originador de los préstamos (Banco Santander)* y es correcto.

Entendemos que la definición que hacemos aquí de los Préstamos Fallidos es la correcta, y la que aparece en el folleto informativo es incompleta al no recoger este concepto.

Enviamos nuevamente el informe correspondiente a 4ºT 2016 con el concepto "definiciones" en las casillas 7018 y 7036 del estado S.05.A.

Apartado 16.

En el fondo Santander Empresas 2, se producen diferencias entre el punto 1.3 del informe de gestión sobre movimientos de la cartera y los importes reportados en el estado S.05.1.B.

16.1 Concilien dicha información y, en su caso, modifiquen la información financiera enviada.

El importe incluido en el estado S.05.1.B es correcto.

CUADRO B	31/12/2015		31/12/2014	
Movimiento de la cartera de activos titulizados / Tasa de amortización anticipada				
Importe de Principal Fallido desde el cierre anual anterior	0196	1.515.000	0206	2.220.000
Derechos de crédito dados de baja por dación/adjudicación de bienes desde el cierre anual anterior	0197	1.065.000	0207	5.011.000
Amortización ordinaria desde el cierre anual anterior	0200	19.883.000	0210	23.846.000
Amortización anticipada desde el cierre anual anterior	0201	26.572.000	0211	31.638.000
Total importe amortizado acumulado, incluyendo adjudicaciones y otros pagos en especie, desde el origen del fondo	0202	2.764.597.000	0212	2.715.562.000
Importe de principal pendiente de amortización de los nuevos activos incorporados en el periodo (1)	0203		0213	
Principal pendiente cierre del periodo (2)	0204	135.403.000	0214	184.438.000
Tasa amortización anticipada efectiva del periodo (%)	0205	9,36	0215	8,71

El importe total amortizado acumulado que se encuentra en la memoria, no ha incluido ni las adjudicaciones ni los fallidos para su cálculo, por ese motivo su importe es de 2.762.017 miles €.

Apartado 17.

Formulación de futuras cuentas anuales e información financiera pública periódica.

Tendremos en consideración todos los puntos recogidos en el presente apartado para siguientes envíos.

Apartado 19.

Se ha realizado una revisión de los la información financiera remitida correspondiente al segundo trimestre de 2016 habiéndose identificado los siguientes hechos, que deben ser analizados, justificados y/o, en su caso, corregidos, remitiendo nuevamente a la CNMV la información financiera afectada correspondiente al ejercicio 2016:



19.1. Los saldos de balance referente al periodo comparativo del fondo Santander Empresas 2 no coinciden con los incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2015.

Corregimos en el estado S.01 del segundo trimestre de 2016, los datos correspondientes al balance cerrado del ejercicio anterior (31-12-2015), para que cuadren con los datos incluidos en las Cuentas anuales del ejercicio 2015, siendo enviado nuevamente a CNMV para su publicación en la web.

19.3. Las calificaciones crediticias correspondientes a la situación inicial no coinciden con las recogidas en el folleto. Adicionalmente, se producen diferencias sobre las informadas para la situación actual.

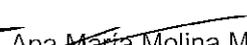
CALIFICACIÓN MOODYS / FITCH / S&P	Inicial	31-12-2015
BONOS SERIE A1	Aaa/AAA/AAA	---
BONOS SERIE A2	Aaa/AAA/AAA	---
BONOS SERIE B	Aa2/AA/AA	---
BONOS SERIE C	A2/A/A	Aa2/AA+/AA-
BONOS SERIE D	Baa3/BBB/BBB+	A3/BBB/BBB+
BONOS SERIE E	Ba1/BB-/BB+	B1/BB/B-
BONOS SERIE F	Ca/CCC-/CCC	C/C/D

Los ratings publicados en el estado S.05.2 son correctos y cuadran con los publicados en el report trimestral del fondo que se puede consultar en nuestra página web.

19.7. Respecto al fondo Santander Empresas 2, la evolución de los saldos de activos no corrientes mantenidos para la venta (ANMV) durante el primer semestre de 2016 no es consistente con la información disponible en la información financiera enviada (datos en miles €):

Corregimos información financiera en el estado S.05.1 B del segundo trimestre de 2016, en concreto, el apartado *Derechos de cobro dados de baja por adjudicación*, por un importe de 695 miles euros, y enviamos nuevamente dicho informe a CNMV para su aceptación y publicación en la web.

Ententamente.


Ana María Molina Mena

Responsable de Administración

Santander de Titulización, SGFT, SA