

MARÍA JOSÉ OLMEDILLA GONZÁLEZ, en calidad de Secretario del Consejo de Administración de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., actuando esta última en nombre y representación de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS, debidamente facultado al efecto

CERTIFICA

Que el Folleto Informativo de constitución de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS que ha sido remitido a esa Comisión, coincide exactamente y es fiel reflejo del Folleto Informativo de constitución de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS que ha sido registrado, en el día de hoy en esa Comisión, cumpliendo con lo establecido en el artículo 5, 3 de la Ley 19/1992, de 7 de julio.

Así mismo, la Sociedad Gestora autoriza la difusión pública de dicho Folleto Informativo a través de la “Web” de la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

Y para que conste, a los efectos oportunos, expide la presente en Madrid, a 21 de mayo de 2009.

EMPRESAS BANESTO 4
FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS

BONOS DE TITULIZACIÓN 2.075.000.000 €

Serie A	1.660.000.000 €	Aaa
Serie B	207.500.000 €	A1
Serie C	207.500.000 €	Baa3

RESPALDADOS POR ACTIVOS CEDIDOS POR



ENTIDAD DIRECTORA DE LA EMISIÓN



ENTIDAD SUSCRIPTORA



AGENTE DE PAGOS



PROMOVIDO Y ADMINISTRADO POR:

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

ÍNDICE

Página

FACTORES DE RIESGO	5
DOCUMENTO DE REGISTRO.....	12
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	14
2. AUDITORES DE CUENTAS DEL FONDO.....	14
3. FACTORES DE RIESGO.....	15
4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.....	15
5. DESCRIPCIÓN DE LA EMPRESA.....	22
6. ÓRGANOS ADMINISTRATIVOS, DE GESTIÓN Y DE SUPERVISIÓN DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	24
7. PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.....	33
8. INFORMACIÓN FINANCIERA REFERENTE A LOS ACTIVOS Y A LAS RESPONSABILIDADES DEL EMISOR, POSICIÓN FINANCIERA Y BENEFICIOS Y PÉRDIDAS.....	34
9. INFORMACIÓN DE TERCEROS, DECLARACIONES DE EXPERTOS Y DECLARACIONES DE INTERÉS.....	34
10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.....	35
NOTA DE VALORES	36
1. PERSONAS RESPONSABLES.....	36
2. FACTORES DE RIESGO.....	36
3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.....	36
4. INFORMACIÓN RELATIVA A LOS VALORES QUE VAN A OFERTARSE Y A ADMITIRSE A COTIZACIÓN.....	37
5. ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.....	52
6. GASTOS DE LA OFERTA Y DE LA ADMISIÓN A COTIZACIÓN.....	54
7. INFORMACIÓN ADICIONAL.....	54
MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES	57

1. VALORES.....	57
2. ACTIVOS SUBYACENTES.....	57
3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.....	80
4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.....	138
DEFINICIONES.....	122

El presente documento constituye el folleto informativo (en adelante, el "**Folleto**") de EMPRESAS BANESTO 4, Fondo de Titulización de Activos (en adelante el "**Fondo**"), aprobado y registrado en la CNMV, conforme a lo previsto en el Reglamento (CE) n° 809/2004 de la Comisión de 29 de abril de 2004 (en adelante, el "**Reglamento 809/2004**"), comprensivo de:

- 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) n° 809/2004.
- 3.- La Nota de Valores elaborada con arreglo al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004.
- 4.- El Módulo Adicional a la Nota de Valores elaborado con arreglo al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004.
- 5.- Un documento conteniendo todos los términos definidos en el Folleto ("**Glosario de Definiciones**").

FACTORES DE RIESGO

I. Factores de riesgo específicos del Fondo:

(i) Riesgo de insolvencia del Fondo:

Ante un supuesto de imposibilidad por parte del Fondo de atender el pago de sus obligaciones de forma generalizada será de aplicación lo dispuesto en el artículo 11 del Real Decreto 926/1998; es decir, la Sociedad Gestora, tras informar a la CNMV, procederá a la liquidación ordenada del Fondo, conforme a las reglas establecidas al respecto en el presente Folleto.

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

(ii) Naturaleza jurídica y falta de personalidad jurídica del Fondo:

El Fondo carece de personalidad jurídica. La Sociedad Gestora, en consecuencia, deberá llevar a cabo su administración y representación y cumplir las obligaciones legalmente previstas con relación al Fondo y de cuyo incumplimiento será responsable frente a los tenedores de los Bonos y el resto de los acreedores ordinarios del Fondo con el límite de su patrimonio.

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

(iii) Sustitución forzosa de la Sociedad Gestora:

De acuerdo con el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que regula la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora en el caso de que sea declarada en concurso y en el supuesto de que se revoque su autorización administrativa, deberá procederse a la sustitución de la Sociedad Gestora, siempre que en este caso hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución y no se hubiera encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la Amortización Anticipada de los valores emitidos con cargo al mismo.

(iv) Limitación de acciones frente a la Sociedad Gestora:

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores ordinarios del Fondo no tendrán acción contra la Sociedad Gestora, sino por incumplimiento de sus obligaciones y funciones legales o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución, en el presente Folleto y en la normativa vigente aplicable.

Los titulares de los Bonos y los restantes acreedores del Fondo no dispondrán de acción alguna frente al Fondo ni frente a la Sociedad Gestora, en caso de impago de cantidades adeudadas por el Fondo que sea consecuencia de la existencia de morosidad, del incumplimiento del Cedente de sus obligaciones o de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo, o por insuficiencia de las operaciones financieras de protección para atender el servicio financiero de los Bonos de cada Serie.

Sin embargo la Sociedad Gestora en representación del Fondo, defenderá los intereses de los tenedores de los Bonos, 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

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

El concurso de cualquiera de los sujetos intervinientes (sea el Cedente, la Sociedad Gestora o cualquier otra entidad contraparte del Fondo) podría afectar a sus relaciones contractuales con el Fondo, de conformidad con lo previsto en la Ley 22/2003, de 9 de julio, Concursal (la “**Ley Concursal**”).

En este sentido, en caso de concurso de la Sociedad Gestora, esta deberá ser sustituida por otra sociedad gestora conforme a lo previsto en el apartado (iii) anterior y en el apartado 3.7.2 del Módulo Adicional. En caso de declaración de concurso de la Sociedad Gestora, los bienes pertenecientes al Fondo que se encuentren en poder de la Sociedad Gestora y sobre los cuales ésta no tenga derecho de uso, garantía o retención -salvo el dinero por su carácter fungible- que existieren en la masa se considerarán de dominio del Fondo, debiendo entregarse por la administración concursal al Fondo. La estructura de la operación de titulación de activos contemplada no permite, salvo incumplimiento de las partes, que existan cantidades en metálico que pudieran integrarse en la masa de la Sociedad Gestora ya que las cantidades correspondientes a ingresos del Fondo deben ser ingresadas, en los términos previstos en la Escritura de Constitución y en el Folleto, en las cuentas abiertas a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (que interviene en la apertura de dichas cuentas, no ya como simple mandataria del Fondo, sino como representante legal del mismo, por lo que el Fondo gozaría al respecto de un derecho de separación absoluto, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal).

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

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

No obstante lo anterior, cuando se trate de Préstamos No Hipotecarios y se aprecie que el contrato de cesión cumple las condiciones señaladas en la Disposición Adicional 3ª de la Ley 1/1999, la cesión de los Activos al Fondo podría ser rescindible conforme al régimen general previsto en el artículo 71 de la Ley Concursal, que establece en su apartado 5 que en ningún caso podrán ser objeto de rescisión los actos ordinarios de la actividad empresarial del Cedente realizadas en condiciones normales.

En el supuesto de que se declare el concurso del Cedente conforme a la Ley Concursal, el Fondo, actuando a través de la Sociedad Gestora, tendrá derecho de separación sobre los Activos, en los términos previstos en los artículos 80 y 81 de la Ley Concursal. Además, el Fondo, actuando a través de su Sociedad Gestora, tendrá derecho a obtener del Cedente las cantidades que resulten de los Activos desde la fecha de declaración de concurso, ya que dichas cantidades se considerarán como propiedad del Fondo y, por lo tanto, deberán ser transmitidas a la Sociedad Gestora en representación del Fondo. Ello no obstante, no cabe

descartar que dicho derecho de separación no pueda ser ejercitado respecto de los fondos manejados por el Cedente, por cuenta y orden del Fondo antes de ser depositados en la cuenta del Fondo abierta en el Cedente, en su función de gestión de cobros de los Activos, con anterioridad a la fecha de declaración de concurso, por su carácter fungible y la consiguiente confusión patrimonial.

Existen, no obstante, mecanismos que atenúan el mencionado riesgo, los cuales se describen en los apartados 3.4.4.1(Cuenta de Tesorería), 3.4.5 (Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos) y 3.7.1 (5) (Gestión de Cobros) del Módulo Adicional.

(vi) Relaciones con terceros:

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora, suscribirá contratos con terceros para la prestación de ciertos servicios y operaciones financieras en relación con los Activos y los Bonos.

Éstos incluyen el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Swap, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.

Los titulares de los Bonos podrían verse perjudicados en el caso de que cualquiera de las contrapartes del Fondo por los referidos contratos incumpliera las obligaciones que asumirán en virtud de cualquiera de ellos.

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

Tal y como se recoge en el apartado 4.5.b) del Documento de Registro, el Fondo es un patrimonio separado carente de personalidad jurídica, por lo que los riesgos específicos del Fondo son los de los Activos que respaldan la emisión y son (i) riesgos ligados a la composición de la cartera de Activos que constituyen el activo del Fondo y/o bien (ii) riesgos ligados a los propios Activos.

En cuanto al primero, son riesgos específicos de la cartera de Activos los siguientes:

(i) Concentración sectorial:

De los Préstamos seleccionados a 5 de mayo de 2009 para su cesión al Fondo en su constitución, los deudores cuya actividad CNAE representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías: "Construcción y actividades inmobiliarias", con un principal pendiente de 585.736.054,76 euros, que supone un (26,27%) del total de la Cartera Preliminar, "Servicios de Alojamiento" con un principal pendiente de 361.915.856,13 euros, que supone un (16,23%) del total de la Cartera Preliminar y "Comercio al Menor y al Mayor" con un con un principal pendiente de 222.517.401,62 euros, que supone un (9,98)% del total de la Cartera Preliminar", tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.1 k) del Módulo Adicional.

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

(ii) Antigüedad de los préstamos e insuficiencia de garantía hipotecaria:

De los Préstamos seleccionados a 1 de abril de 2009 para su cesión al Fondo en la Fecha de Constitución, el 66% del principal pendiente de los Préstamos tienen una fecha de formalización posterior al 1 de enero de 2008, lo que indica que el período de originación de gran parte de la cartera se ha producido en los últimos 14 meses, tal y como se indica en el apartado 2.2.2.1 i).

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.6 del Módulo Adicional, el 7,26% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios tienen un ratio, expresado en tanto por cien entre el importe de principal pendiente y el valor de tasación de los inmuebles (“L.T.V.”), superior al 80%, siendo su L.T.V. medio ponderado del 58,17%.

De los Préstamos Hipotecarios que tienen un L.T.V. superior al 80%, un 93,50% están formalizados entre 2005 y 2008.

(iii) Riesgo por concentración de deudores:

Teniendo en cuenta que no se tiene conocimiento de que existan Deudores del mismo grupo empresarial, las mayores concentraciones por deudor son:

La suma del Saldo Vivo de los 2 mayores deudores supone un 6,36% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 10 mayores deudores supone un 23,56% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 20 mayores deudores supone un 36,54% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 30 mayores deudores supone un 44,55% del total de la Cartera Preliminar.

La suma del Saldo Vivo de los 40 mayores deudores supone un 50,12% del total de la Cartera Preliminar.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 4,79% del total de la Cartera Preliminar, formado por 2 Deudores, tienen como finalidad de los Préstamos la refinanciación.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 8,38 % del total de la Cartera Preliminar formado por 4 Deudores, deben cumplir ratios financieros, cumpliéndolos a fecha de hoy.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 15,11% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Hoteles y alojamientos similares, un 6,79% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Construcción y actividades inmobiliarias y un 4,98% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Comercio al por menor.

Dados estos niveles de concentración por Deudor existe la posibilidad de que el incumplimiento de alguno de estos principales Deudores implique un perjuicio grave para el fondo y los bonistas en cuanto a su afectación a la generación de flujos para el pago de la amortización de los Bonos.

(iv) Riesgo de Concentración Geográfica:

Tal como se detalla en el apartado 2.2.2.1 l) 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 constitución son, en porcentaje del principal pendiente de vencer, las siguientes: Madrid (31,26 %), Cataluña (21,18%), Andalucía (9,16%) y Baleares (7,75%) representando en su conjunto un 69,35%.

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

(v) Riesgo de Préstamos con periodo de carencia:

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional, un 32,50% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene un periodo de carencia de principal que finaliza como máximo en el 2012, siendo la fecha media de carencia el 8 de julio de 2010

(vi) Riesgo de periodicidad en el pago de las cuotas de los Préstamos y Préstamos con amortización a vencimiento.

Tal y como se detalla en el apartado 2.2.2 del Módulo Adicional, un 16,90% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen una periodicidad semestral en el pago de sus cuotas, un 4,71% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen una periodicidad anual en el pago de sus cuotas y un 3,82% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen pago con amortización única a vencimiento (bullet), frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto un 25,43% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tienen pagos con una periodicidad superior al trimestre.

(vii) Hipótesis sobre la cartera:

Las hipótesis asumidas en el presente Folleto en cuanto a tasas de amortización anticipada, morosidad (morosidad por más de noventa (90) días 2,7% (basada en la media ponderada en los datos de morosidad publicados por Banesto a 31 de marzo para los Segmentos de Pymes, Corporativa y Empresas (2,93 y 1,96% respectivamente), con recuperación del 70% en quince (15) meses), fallidos (0,81 %) y unos fallidos acumulados del (2,43%), están basadas en el comportamiento histórico de los préstamos de similares características de Banesto, lo cual no supone que dichas hipótesis no puedan cambiar en el futuro.

Como consecuencia de las tasas de morosidad anteriores el Fondo de Reserva permanecerá constante a lo largo de la vida del Fondo en CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000,00 €)

(ix) Riesgo de incumplimiento de ratios financieros:

Dentro de la Cartera Preliminar existen algunos Préstamos que deberían cumplir ciertos ratios financieros impuestos por Banesto, y que en el caso de no cumplirlos Banesto podría exigir al Deudor la cancelación de sus Préstamos.

(x) Riesgo de finalidad y garantía hipotecaria:

Un 23,18% del principal pendiente de la Cartera Preliminar, tienen como finalidad la adquisición de fincas rústicas y urbanas, y terrenos y solares (18,04% de fincas urbanas).

Un 36,09% del principal pendiente de los Préstamos Hipotecarios de la Cartera Preliminar tienen como garantía hipotecaria fincas rústicas y urbanas, terrenos y solares (19,27% de fincas urbanas)

(xi) Nivel de garantía de los Préstamos:

Un 57,38% no cuenta con garantías específicas y solo un 34,55% tienen garantía hipotecaria.

Son riesgos específicos de los Activos los siguientes:

(i) Riesgo de impago de los Activos:

Los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo correrán con el riesgo de impago de los Activos agrupados en el mismo. No obstante, se han concertado medidas de mejora de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional.

BANESTO, como 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, así como de la personalidad con la que efectúa la cesión.

(ii) Riesgo de amortización anticipada de los Activos:

Los Activos agrupados en el Fondo son susceptibles de ser amortizados anticipadamente cuando los Deudores reembolsen anticipadamente, en los términos previstos en cada uno de los contratos de concesión de los Préstamos de los que se derivan los Activos, la parte del capital pendiente de amortizar o en caso de ser subrogado el Cedente en dichos contratos de Préstamo por otra entidad financiera habilitada al efecto.

El riesgo que supondrá dicha amortización anticipada se traspasará trimestralmente, en cada Fecha de Pago, a los titulares de los Bonos mediante la amortización parcial de los mismos de acuerdo con lo previsto en las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales que se recogen en el apartado 4.9.3.5. de la Nota de Valores.

(iii) 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 a la Nota de Valores. Con la excepción de

estas mejoras, no existen otras garantías concedidas por entidad pública o privada alguna, incluyendo el Cedente, la Sociedad Gestora, y cualquier empresa afiliada o participada por cualquiera de las anteriores. Los Activos agrupados en el Fondo y los derechos que éstos conllevan constituyen la principal fuente de ingresos del Fondo y, por tanto, de pagos a los titulares de sus pasivos.

(iv) Protección:

Una inversión en Bonos puede verse afectada, entre otras cosas, por un deterioro de las condiciones económicas generales que tenga un efecto negativo sobre los pagos de los Activos que respaldan la emisión del Fondo. En el caso de que los impagos alcanzaran un nivel elevado, podrían reducir, o incluso eliminar, la protección contra las pérdidas en la cartera de Préstamos de la que disfrutaban los Bonos como resultado de la existencia de las mejoras de crédito descritas en el apartado 3.4.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

No obstante lo anterior, los titulares de los Bonos de cada Serie superior tienen su riesgo mitigado mediante las reglas de subordinación en el pago de intereses y de amortización de principal de los Bonos de las Series inferiores recogidas en el apartado 3.4.3.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y de conformidad con el orden de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores (el "**Orden de Prolación de Pagos**") y por el orden de prelación de pagos de liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores (el "**Orden de Prolación de Pagos de Liquidación**").

III. Factores de riesgo específicos de los valores:

(i) Precio:

La emisión de Bonos se realiza para ser suscrita por el Cedente, el cual se compromete de forma irrevocable a suscribirla íntegramente en virtud del Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión. El Cedente, una vez suscritos los Bonos, tiene intención de utilizarlos como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación. Dado que la emisión será suscrita íntegramente por el Cedente y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

(ii) Liquidez limitada:

Para el caso de que el Cedente transmitiese 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.(1) del Documento de Registro (la "**Liquidación Anticipada**").

(iii) Rentabilidad y duración:

El cálculo de la vida media, rendimiento y duración de los Bonos que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores está sujeto a, entre otras hipótesis, tasas de amortización anticipada y de morosidad de los Activos que pueden no cumplirse, 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 está influido por una variedad de factores económicos y sociales tales como la evolución de los tipos de interés del mercado, la situación económica de los Deudores y el nivel general de la actividad económica, que impiden su previsibilidad.

(iv) Intereses:

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 5 de mayo de 2009, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.h) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, es cuatro coma ochenta y nueve por ciento (4,89%), siendo superior al uno coma setecientos cincuenta y seis por ciento (1,756%) del tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos, resultado de sumar el margen medio ponderado de los bonos (0,475%) al Euríbor a 3 meses (1.281%) del 13 de mayo de 2009 que se ha asumido en el cuadro que se recoge en el apartado 4.10 de la Nota de Valores.

(v) Intereses de demora:

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

(vi) Calificación de los Bonos:

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

Las calificaciones finales asignadas pueden ser revisadas, suspendidas o retiradas en cualquier momento por la citada entidad 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.

(vii) Subordinación de los Bonos:

Los Bonos de la Serie B se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal respecto a los Bonos de la Serie A. Los Bonos de la Serie C se encuentran postergados en el pago de intereses y de reembolso del principal, respecto a los Bonos de la Serie A y 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.

En el caso de que se proceda a la liquidación del Fondo y amortización anticipada de los Bonos en la siguiente Fecha de Pago en la que el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al 10% del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, los Bonos de la Serie C se amortizarán de la siguiente manera, (teniendo en cuenta que la Serie C supone el 10% de la emisión).

1. Parcialmente en la Fecha de Pago en la que el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al 10% del saldo vivo en la Fecha de Constitución.
2. El resto en su totalidad en la siguiente y última Fecha de Pago.

(viii) Postergación del pago de intereses:

El presente Folleto y el resto de documentación complementaria relativa a los Bonos prevén la postergación del orden de prelación del pago de los intereses de los Bonos de las Series B y C, en el caso de que se den las circunstancias previstas en los ordinales 5º y 6º, respectivamente, del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso pasarían a ocupar el 9º y 10º lugar, respectivamente, en el Orden de Prolación de Pagos contenido en dicho apartado.

Con las hipótesis actuales de morosidad, no se postergará el pago de los intereses de las Series de Bonos B y C.

DOCUMENTO DE REGISTRO DE VALORES DE TITULIZACIÓN
(ANEXO VII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN)¹

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General, con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en este Documento de Registro.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS y tendrá a su cargo su administración y representación legal.

1.2 Declaración de los responsables del Documento de Registro.

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, 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 18 de marzo de 2009, en la que se acordó la constitución del presente Fondo, designó como auditor de cuentas del Fondo a la firma de auditores Deloitte, S.L, cuyos datos se detallan en el apartado 5.2.e) del presente Documento de Registro. La Sociedad Gestora informará a la CNMV y a la Agencia de Calificación de cualquier cambio que pudiera producirse en el futuro en lo referente a la designación de auditores del Fondo.

¹ El presente Documento de Registro ha sido elaborado conforme al Anexo VII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobado por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 21 de mayo de 2009.

2.2 Criterios contables utilizados por el Fondo.

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 26 de mayo de 2009) y finalizará el 31 de diciembre de 2009, 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).

El criterio contable que se utilizará en la preparación de la información contable del Fondo es el del principio de devengo, es decir, que la imputación de los ingresos y gastos se realizará en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

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

3. FACTORES DE RIESGO.

Los factores de riesgo específicos del Fondo son los descritos en el apartado I del documento incorporado al comienzo del presente Folleto denominado "FACTORES DE RIESGO".

4. INFORMACIÓN SOBRE EL EMISOR.

4.1 Declaración de que el Emisor se ha constituido como fondo de titulización.

El Emisor es un fondo de titulización de activos, carente de personalidad jurídica y constituido de acuerdo con el Real Decreto 926/1998 con la finalidad de adquirir los Activos cedidos al Fondo por BANESTO y emitir los Bonos.

4.2 Nombre legal y profesional del Fondo.

La denominación del Fondo es "EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS", pudiendo ser utilizadas indistintamente para su identificación las denominaciones abreviadas "EMPRESAS BANESTO 4 F.T.A." y "EMPRESAS BANESTO 4 FTA".

4.3 Lugar del Registro del Emisor.

El lugar de registro del Fondo es España, en la CNMV.

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 21 de mayo de 2009.

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, a tenor de la facultad contenida en el artículo 5.4 del Real Decreto 926/1998.

4.4 Fecha de constitución y período de actividad del Fondo, si no son indefinidos.

4.4.1 Fecha de Constitución.

Está previsto que el otorgamiento de la Escritura de Constitución y consiguientemente, la Fecha de Constitución del Fondo sea el 26 de mayo de 2009.

La Escritura de Constitución no podrá sufrir alteración sino en supuestos excepcionales, siempre y cuando esté permitido de acuerdo con la normativa vigente y con las condiciones que se establezcan reglamentariamente. En cualquier caso tales actuaciones requerirán la comunicación previa de la Sociedad Gestora a la CNMV u organismo administrativo competente, o su autorización previa caso de ser necesaria, así como su notificación a la Agencia de Calificación, y siempre que con tales actuaciones no se perjudique la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación ni supongan un perjuicio para los titulares de los Bonos. La Escritura de Constitución también podrá ser objeto de subsanación a instancia de la CNMV.

La Sociedad Gestora manifiesta que el contenido de dicha Escritura de Constitución coincidirá con el proyecto de Escritura de Constitución que se ha entregado a la CNMV, 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 18 de septiembre de 2050 o, si éste no fuera Día Hábil, el primer Día Hábil siguiente.

4.4.3 Liquidación Anticipada del Fondo: Supuestos. Extinción del Fondo. Actuaciones para la liquidación y extinción del Fondo.

(1) Liquidación Anticipada: Supuestos.

No obstante lo dispuesto en el apartado 4.4.2 anterior, la Sociedad Gestora está facultada para proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la amortización anticipada en una Fecha de Pago de la totalidad de la emisión de los Bonos (la "**Amortización Anticipada**"), en los términos establecidos en el presente apartado, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- (i) Cuando el Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del saldo vivo de los mismos en la Fecha de Constitución, siempre y cuando el importe de la venta de los Activos pendientes de amortización, junto con el saldo que exista en ese momento en la Cuenta de Tesorería, permita una total cancelación de todas las obligaciones pendientes con los titulares de los Bonos y respetando los pagos anteriores a éstos cuyo orden de prelación sea preferente según lo dispuesto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (ii) Cuando por razón de algún evento o circunstancia de cualquier índole ajeno al desenvolvimiento del Fondo o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo. Se incluyen en este supuesto circunstancias tales como la existencia de una modificación en las normas legales o reglamentarias, el establecimiento de obligaciones de retención o

demás situaciones que de modo permanente pudieran afectar al equilibrio financiero del Fondo;

- (iii) Obligatoriamente, en (a) el supuesto previsto en el artículo 19 del Real Decreto 926/1998, que establece la obligación de liquidar anticipadamente el Fondo en el caso de que hubieran transcurrido cuatro (4) meses desde que tuviera lugar un evento determinante de la sustitución forzosa de la Sociedad Gestora, por ser ésta declarada en concurso, así como en (b) el supuesto de que fuera revocada su autorización administrativa, sin que hubiese encontrado una nueva sociedad gestora dispuesta a encargarse de la gestión del Fondo;
- (iv) Cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir;
- (v) En el supuesto de que la Sociedad Gestora cuente con el consentimiento y la aceptación expresa de todos los bonistas y de todos los que mantengan contratos en vigor con el Fondo, tanto en relación al pago de las cantidades que dicha Liquidación Anticipada implique como en relación al procedimiento en que deba ser llevada a cabo; y
- (vi) Cuando hubieren transcurrido cuarenta y dos (42) meses desde la fecha del último vencimiento de los Activos aunque se encontraran aún débitos vencidos pendientes de cobro.

La liquidación del Fondo deberá ser comunicada previamente a la CNMV, a la Agencia de Calificación y después a los titulares de los Bonos, en la forma prevista en el apartado 4.b.(b3) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, con una antelación de treinta (30) Días Hábiles a aquél en que haya de producirse la Amortización Anticipada, que deberá efectuarse necesariamente en una Fecha de Pago.

(2) Extinción del Fondo

La extinción del Fondo se producirá:

- (i) por la amortización íntegra de los Activos;
- (ii) por la amortización íntegra de los Bonos;
- (iii) por la finalización del proceso de liquidación anticipada previsto en el sub-apartado (1) anterior;
- (iv) por la llegada de la Fecha de Vencimiento Legal; y
- (v) cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales asignadas a los Bonos antes de la Fecha de Suscripción.

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

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

Con el objeto de que el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, lleve a cabo la liquidación y extinción del Fondo y, en su caso, la Liquidación Anticipada del Fondo y la Amortización Anticipada de la emisión de los Bonos en aquellos supuestos que se determinan en el sub-apartado (1) anterior y, en concreto, para

que el Fondo disponga de liquidez suficiente para hacer frente a sus obligaciones de pago, procederá la Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, a llevar a cabo alguna o todas de las siguientes actuaciones:

- (i) vender los Activos por un precio que no podrá ser inferior a la suma del valor de principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortización. A estos efectos, la Sociedad Gestora deberá solicitar oferta, al menos, a cinco (5) entidades de las más activas en la compraventa de activos similares, no pudiendo venderlos a un precio inferior a la mejor oferta recibida. El Cedente tendrá un derecho de tanteo para adquirir dichos Activos, en las condiciones que establezca la Sociedad Gestora en el momento de la liquidación de tal forma que tendrá preferencia frente a terceros, para adquirir los Activos. Para el ejercicio del derecho de tanteo, el Cedente dispondrá de un plazo de cinco (5) Días Hábiles desde la fecha en que la Sociedad Gestora le comunique las condiciones (precio, forma de pago, etc.) en que se procederá a la enajenación de los Activos. La oferta del Cedente deberá igualar al menos, la mejor de las ofertas efectuadas por terceros.

En el supuesto de que ninguna oferta llegara a cubrir el valor del principal más los intereses devengados y no cobrados de los Activos pendientes de amortizar, la Sociedad Gestora estará obligada a aceptar la mejor oferta de las recibidas (en el entendido de que deberá haber solicitado, al menos, cinco (5) ofertas) por los Activos. En este supuesto, el Cedente gozará igualmente del derecho de tanteo anteriormente descrito, siempre que su oferta iguale, al menos, la mejor de las efectuadas por terceros.

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

- (ii) vender cualesquiera otros activos del Fondo diferentes de los Activos y del efectivo por un precio no inferior al de mercado. Para fijar el valor de mercado, la Sociedad Gestora solicitará de, al menos, una entidad especializada en la valoración o comercialización de activos similares a aquellos cuya venta se pretenda los informes de valoración que juzgue necesarios, procediendo a la venta de los activos en cuestión por el procedimiento que permita obtener un precio más alto en el mercado; y/o
- (iii) cancelar aquellos contratos que no resulten necesarios para el proceso de liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora aplicará inmediatamente todas las cantidades que haya obtenido por la enajenación de los Activos y cualesquiera otros activos del Fondo al pago de los diferentes conceptos, en la forma, cuantía y orden de prelación que corresponde, según se determina en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

La Amortización Anticipada de la totalidad de los Bonos en cualquiera de los supuestos previstos en el sub-apartado (1) anterior se realizará por el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos hasta esa fecha más los intereses devengados y no pagados hasta la fecha de Amortización Anticipada, que deberá coincidir necesariamente con una Fecha de Pago, deducida, en su caso, la retención fiscal y libre de gastos para el tenedor, cantidades que, a todos los efectos legales, se reputarán en esta última fecha, vencidas, líquidas y exigibles.

En el supuesto de que, una vez liquidado el Fondo y realizados todos los pagos previstos conforme al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, 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 a la Nota de Valores), tanto el citado remanente como la continuación y/o el producto de la resolución de los procedimientos citados serán a favor de BANESTO.

En todo caso, la Sociedad Gestora, actuando por cuenta y representación del Fondo, no procederá a la extinción del Fondo hasta que no haya procedido a la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y a la distribución de los fondos disponibles del Fondo, siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Transcurrido un plazo máximo de seis (6) meses desde la liquidación de los Activos y cualesquiera otros activos remanentes del Fondo y la distribución de los fondos disponibles, la Sociedad Gestora otorgará 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 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores 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 liquidación recogida en el subapartado (2)(v) anterior (esto es, cuando no se confirmen como definitivas las calificaciones provisionales de los Bonos antes de la Fecha de Suscripción) se resolverá la constitución del Fondo así como la emisión de los Bonos y los contratos suscritos por la Sociedad Gestora, actuando en nombre del Fondo, a excepción del Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, con cargo al cual se satisfarán los gastos de constitución y emisión en que el Fondo hubiera podido incurrir y que únicamente se cancelará una vez satisfechos los citados gastos quedando subordinado el reintegro del principal al cumplimiento de las demás obligaciones contraídas por la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo. 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 y a la Agencia de Calificación, declarando la extinción del Fondo y su causa.

4.5 Domicilio y personalidad jurídica del Emisor, legislación conforme a la cual opera.

a) Domicilio del Fondo.

El Fondo carece de domicilio social por carecer de personalidad jurídica. A todos los efectos, se considerará domicilio del Fondo el de la Sociedad Gestora, esto es:

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

Ciudad Grupo Santander
Avenida de Cantabria, s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)
Teléfono: 91.289.32.97

b) Personalidad jurídica del Fondo.

El Fondo constituirá un patrimonio separado, carente de personalidad jurídica, teniendo el carácter de cerrado por el activo y por el pasivo. El activo estará integrado por los Activos que adquirirá en el momento de su constitución.

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) el Real Decreto 926/1998 de 14 de mayo y disposiciones que lo desarrollen, (ii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iii) la Ley 3/1994, de 14 de abril, por la que se adapta la legislación española en materia de Entidades de Crédito a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria y se introducen otras modificaciones relativas al sistema financiero, (iv) la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, de regulación de las hipotecas inversas y el seguro de dependencia y por la que se establece determinada norma tributaria, (v) 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 (vi) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección, sanción y en todo aquello que resulte de aplicación, (vii) 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, (viii) 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 (ix) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor en cada momento que resulten de aplicación.

El Folleto se ha elaborado siguiendo los modelos previstos en el Reglamento (CE) n° 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.

d) Régimen fiscal del Fondo.

El régimen fiscal aplicable a los Fondos de Titulización de Activos es el general contenido en el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido del Impuesto sobre Sociedades y en sus normas de desarrollo, con las peculiaridades específicas que se derivan de lo dispuesto en la Ley 19/1992, de 7 de Julio, sobre régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en el Real Decreto

Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales, en la Ley 37/1992, en la Ley 3/1994 y en el Real Decreto 926/1998 que, en resumen, definen los siguientes principios fundamentales:

- (i) La constitución, la disolución y cualquier otra operación societaria que pudiera realizar el Fondo está exenta del concepto "operaciones societarias" del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B.20.4).
- (ii) El Fondo, de acuerdo al artículo 7.1.h del texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades, 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, y que, en la actualidad se encuentra fijado en el treinta por ciento (30%) para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2008.
- (iii) Los rendimientos de capital mobiliario del Fondo se encuentra sujetos al régimen general de retenciones a cuenta del Impuesto sobre Sociedades, con la particularidad de que el artículo 59.K) del Reglamento, aprobado por Real Decreto 1777/2004, de 30 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 37/1992).
- (v) La constitución y cesión de garantías está sujeta al régimen tributario general.
- (vi) La emisión, suscripción, transmisión, amortización y reembolso de los Bonos está exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido (artículo 20. Uno. 18ª de la Ley del IVA) y del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados (artículo 45.I.B. número 15 del Real Decreto Legislativo 1/1993).
- (vii) La transmisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca al Fondo y la cesión al Fondo de los Préstamos No Hipotecarios es una operación sujeta y exenta del Impuesto sobre el Valor Añadido.
- (viii) A la Sociedad Gestora le serán de aplicación, entre otras, las obligaciones de información establecidas por la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985 de 25 de mayo, de coeficientes de inversión, recursos propios y obligaciones de información de los intermediarios financieros., Desde el 1 de enero de 2008, el procedimiento y obligaciones de información se encuentra regulado en los artículos 42, 43 y 44 del Real Decreto 1065/2007, de 27 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de las actuaciones y los procedimientos de gestión e inspección tributaria y, de desarrollo de las normas comunes de los procedimientos de aplicación de los tributos, que deroga el RD 2281/1998, de 23 de octubre, por el que se desarrollaban las disposiciones aplicables a

determinadas obligaciones de suministro de información a la Administración tributaria y se modifica el reglamento de Planes y Fondos de Pensiones. En la actualidad se encuentra pendiente de modificación el artículo 44 del RD 1065/2007, con motivo de las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 13/1985.

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 Fondo se constituye con la finalidad de transformar los Activos que agrupará en valores de renta fija homogéneos, estandarizados y, por consiguiente, susceptibles de generar colateral ante el Banco Central Europeo.

Los ingresos por intereses y reembolso de los préstamos adquiridos percibidos por el Fondo se destinarán trimestralmente, en cada Fecha de Pago, al pago de interés y reembolso de principal de los Bonos emitidos conforme a las condiciones concretas de cada una de las Series en que se divide la emisión de Bonos y al orden de prelación que se establece para los pagos del Fondo.

Asimismo, la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, concertará una serie de operaciones financieras y de prestación de servicios con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y el de los Bonos y, en general, posibilitar la transformación financiera que se opera en el patrimonio del Fondo entre las características financieras de los Préstamos y las características financieras de cada una de las Series de los Bonos.

5.2 Descripción general de las partes intervinientes en el programa de titulización.

a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN S.G.F.T., S.A. es una Sociedad Gestora de Fondos de Titulización con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria sin número, 28660 Boadilla del Monte (Madrid) y C.I.F. n° A-80481419 y una breve descripción de la misma se recoge en el apartado 6 del Documento de Registro.

b) BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos, como Entidad Directora de la emisión de Bonos, como Entidad Suscriptora, como Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, en el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, en el Contrato de Swap y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A., en calidad de Entidad Directora, realiza la siguiente función en los términos establecidos por el artículo 35.1 del Real Decreto 1310/2005:

Dirigir las operaciones relativas al diseño de las condiciones financieras y temporales de la emisión.

BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. es una entidad de crédito española con domicilio social en Avda. Gran Vía de Hortaleza, 3 (Madrid), C.I.F. nº A28000032 y C.N.A.E. 65121. Se recoge una breve descripción de la misma en el apartado 3.5 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Calificaciones de la deuda no subordinada y no garantizada a corto y a largo plazo de BANESTO asignadas por la Agencia de Calificación:

	S&P (marzo 2009)	Moodys (julio 2008)	Fitch (octubre 2008)
Corto plazo	A1+	P-1	F1+
Largo plazo	AA	Aa2	AA

La perspectiva asignada por Moodys a BANESTO es: Estable y por S&P y Fitch es: Negativa.

La fortaleza financiera asignada por Moodys a Banesto es: B-.

- c) MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. interviene como agencia de calificación crediticia de los Bonos.

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

- d) CUATRE CASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación.

Domicilio social: Paseo de Gracia, 111, 08008 Barcelona.

CIF: B-59942110

CUATRE CASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P está inscrita en el Registro Mercantil de Barcelona al Tomo 37.673, Folio 30, Sección 8, Hoja 23.850.

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

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

A los efectos del artículo 4 de la Ley del Mercado de Valores, BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. y SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. forman parte del GRUPO SANTANDER, del cual BANCO SANTANDER, S.A. es la entidad dominante.

Adicionalmente SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. ha actuado como sociedad gestora de todos los fondos de titulización originados por BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A.

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.

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

En virtud de lo anterior, se detallan en el presente apartado las informaciones relativas a SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A., en calidad de Sociedad Gestora que constituye, administra y representa a EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS.

6.1 Constitución e inscripción en el Registro Mercantil.

a) Razón y domicilio social.

- Razón social: SANTANDER DE TITULIZACIÓN, SOCIEDAD GESTORA DE FONDOS DE TITULIZACIÓN, S.A.
- Domicilio social: Ciudad Grupo Santander, Avenida de Cantabria s/n, 28660 Boadilla del Monte (Madrid).
- C.I.F.: A-80481419
- C.N.A.E.: 8199

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

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

La duración de la Sociedad Gestora es indefinida, salvo la concurrencia de alguna de las causas en que las disposiciones legales y estatutarias, en su caso, establezcan la disolución.

6.2 Auditoría de Cuentas.

Las cuentas anuales de la Sociedad Gestora de los ejercicios cerrados el 31 de diciembre de 2006, 2007 y 2008 fueron auditadas por la firma Deloitte, S.L y depositadas en el Registro Mercantil de Madrid. El informe de auditoría correspondiente a cada una de dichas cuentas anuales no presentaba salvedades.

6.3 Actividades Principales.

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

La Sociedad Gestora gestiona a 30 de abril 2009 el siguiente patrimonio

FONDOS DE TITULIZACION HIPOTECARIA						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTH HIPOTEBANSA VII	Serie A	29.769.613,65 €	Libor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	05/05/1998	317.334.391,12 €
	Serie B	3.173.343,90 €	Libor 3M + 0.525%			
	Total	32.942.957,55 €				
FTH UCI 4	Serie A	15.966.846,12 €	Libor 3M + 0.16%	S&P España	25/06/1998	180.303.631,32 €
	Serie B	1.803.036,30 €	Libor 3M + 0.575%			
	Total	17.769.882,42 €				
FTH HIPOTEBANSA VIII	Serie A	39.337.611,86 €	Libor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	17/12/1998	328.302.862,02 €
	Serie B	3.933.761,87 €	Libor 3M + 0.800%			
	Total	43.271.373,73 €				
FTH UCI 5	Serie A	35.490.055,70 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	03/06/1999	265.000.000,00 €
	Serie B	2.839.204,80 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	38.329.260,50 €				
FTH BANESTO 1	Serie A	73.658.639,84 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	29/07/1999	759.000.000,00 €
	Serie B	7.589.998,78 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	81.248.638,62 €				
FTH HIPOTEBANSA IX	Serie A	83.499.910,68 €	Euribor 3M + 0.27%	Fitch IBCA / Moody's España	10/11/1999	519.200.000,00 €
	Serie B	8.349.990,60 €	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	91.849.901,28 €				
FTH BANESTO 2	Serie A	119.472.603,00 €	Euribor 3M + 0.27%	Moody's España	08/05/2000	715.000.000,00 €
	Serie B	8.363.082,50 €	Euribor 3M + 0.625%			
	Total	127.835.685,50 €				
FTH BANESTO 3	Serie A	119.253.271,59 €	Euribor 3M + 0.23%	Moody's España	16/07/2001	545.000.000,00 €
	Serie B	11.925.328,98 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	131.178.600,57 €				
FTH BANESTO 4	Serie A	540.142.269,00 €	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	15/11/2003	1.500.001.867,69 €
	Serie B	45.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	585.142.269,00 €				
FTH UCI 10	Serie A	220.693.129,30 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España	14/05/2004	700.000.000,00 €
	Serie B	16.023.000,00 €	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	236.716.129,30 €				
FTH UCI 12	Serie A	409.346.150,40 €	Euribor 3M + 0.15%	S&P España	30/05/2005	900.000.000,00 €
	Serie B	9.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	23.800.000,00 €	Euribor 3M + 0.60%			
	Total	442.146.150,40 €				
TOTAL FTH		1.828.430.848,87 €				6.729.142.752,15 €

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER 1	Pag.Intern	0,00		S&P España / Moody's España	26/11/1998	1.202.024.208,77 €
	Pag. Nac.	0,00				
	Total	0,00 €				
FTA UCI 6	Serie A	71.657.752,80	Euribor 3M + 0.295%	Moody's España	19/06/2000	457.000.000,00 €
	Serie B	6.305.882,48	Euribor 3M + 0.775%			
	Total	77.963.635,28 €				
FTA UCI 7	Serie A	86.179.461,36	Euribor 3M + 0.250%	S&P España / Moody's España	25/10/2001	455.000.000,00 €
	Serie B	6.032.562,88	Euribor 3M + 0.700%			
	Total	92.212.024,24 €				
FTA HIPOTEBANSA X	Serie A	226.842.754,27	Euribor 3M + 0.21%	S&P España / Moody's España	04/03/2002	917.000.000,00 €
	Serie B	15.878.986,86	Euribor 3M + 0.55%			
	Total	242.721.741,13 €				
FTA UCI 8	Serie A	109.866.613,98	Euribor 3M + 0.220%	S&P España / Moody's España	24/06/2002	600.000.000,00 €
	Serie B	7.251.195,60	Euribor 3M + 0.600%			
	Total	117.117.809,58 €				
FTA HIPOTEBANSA 11	Serie A	354.932.262,96	Euribor 3M + 0.24%	S&P España / Moody's España	26/11/2002	1.062.000.000,00 €
	Serie B	21.200.000,00	Euribor 3M + 0.45%			
	Total	376.132.262,96 €				

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	292.105.885,56	Euribor 3M + 0.265%	S&P España / Moody's España	16/06/2003	1.250.000.000,00 €
	Serie B	22.833.120,75	Euribor 3M + 0.65 %			
	Serie C	5.036.718,34	Euribor 3M + 1.20 %			
	Total	319.975.724,65 €				
FTA FTPYME SANTANDER 1	Serie A	0,00	Euribor 3M + 0.25%	Fitch / Moody's España	24/09/2003	1.800.000.000,00 €
	Serie B1(G)	476.370.962,36	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie B2	119.114.913,88	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.90%			
	Serie D	87.300.000,00	Euribor 3M + 1.80%			
Total	709.785.876,24 €					
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 1	Serie A	753.631.986,24	Euribor 3M + 0.18%	S&P España / Moody's España	11/06/2004	1.875.000.000,00 €
	Serie B	53.400.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	46.900.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie D	56.300.000,00	Euribor 3M + 0.95%			
	Total	910.231.986,24 €				
FTA FTPYME SANTANDER 2	Serie A	363.456.270,45	Euribor 3M + 0.20%	S&P España	21/10/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	110.501.356,95	Euribor 3M + 0.00%			
	Serie C	81.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	58.500.000,00	Euribor 3M + 0.70%			
	Serie E	58.500.000,00	Euribor 3M + 1.50%			
Total	671.957.627,40 €					
FTA UCI 11	Serie A	299.576.774,91	Euribor 3M + 0.14%	S&P España	17/11/2004	850.000.000,00 €
	Serie B	6.000.000,00	Euribor 3M + 0.33%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.75%			
	Total	328.476.774,91 €				
FTA SANTANDER PUBLICO 1	Serie A	804.937.371,70	Euribor 3M+ 0.039%	Fitch / Moody's España	17/12/2004	1.850.000.000,00 €
	Serie B	33.539.057,00	Euribor 3M+ 0.30%			
	Total	838.476.428,70 €				
FTA SANTANDER AUTO 1	Serie Unica	346.259.274,20	Euribor 3M + 0.059%	S&P España	07/04/2005	1.598.000.000,00 €
Total		346.259.274,20 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIES	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA SANTANDER EMPRESAS 1	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.02%	S&P España / Fitch España	27/10/2005	3.100.000.000,00 €
	Serie A2	594.450.916,00	Euribor 3M + 0.12%			
	Serie B	80.600.000,00	Euribor 3M + 0.21%			
	Serie C	96.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie D	170.500.000,00	Euribor 3M + 0.59%			
Total		941.650.916,00 €				
FTA UCI 14	Serie A	757.932.871,25	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	30/11/2005	1.350.000.000,00 €
	Serie B	34.100.000,00	Euribor 3M + 0.29%			
	Serie C	38.400.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
Total		830.432.871,25 €				
FTA UCI 15	Serie A	854.860.133,88	Euribor 3M + 0.14%	S&P España / Fitch España	28/04/2006	1.430.000.010,22 €
	Serie B	32.900.000,00	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	56.500.000,00	Euribor 3M + 0.53%			
	Serie D	21.600.000,00	Euribor 3M + 0.58%			
Total		965.860.133,88 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 2	Serie A	1.170.827.457,15	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	30/06/2006	1.955.000.000,00 €
	Serie B	51.800.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	32.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	49.800.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	19.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	17.600.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
Total		1.341.927.457,15 €				
FTA SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 06	Serie A1	768.542.998,50	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	10/10/2006	1.350.000.000,00 €
	Serie A2	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	22.300.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	22.900.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
Total		846.242.998,50 €				
FTA UCI 16	Serie A1	9.419.494,00	Euribor 3M + 0.06%	S&P España / Fitch España	18/10/2006	1.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.247.600.000,00	Euribor 3M + 0.15%			
	Serie B	72.000.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie C	41.400.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie D	9.000.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
	Serie E	19.800.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
Total		1.399.219.494,00 €				
FTA PYMES BANESTO 2	Serie A1	332.946.320,00 €	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España Fitch España	17/11/2006	1.000.000.000,00 €
	Serie A2	450.892.553,86 €	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	24.300.000,00 €	Euribor 3M + 0.27%			
	Serie C	34.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.54%			
Total		842.138.873,86 €				
FTA SANTANDER FINANCIACION 1	Serie A	745.679.332,35	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Moody's España	14/12/2006	907.179.332,35 €
	Serie B	25.700.000,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie C	61.700.000,00	Euribor 3M + 0.30%			
	Serie D	47.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	26.600.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
	Serie F	14.300.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
Total		921.479.332,35 €				
FTA SANTANDER EMPRESAS 2	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.05%	Fitch España/ Moody's España	14/12/2006	1.305.415.855,50 €
	Serie A2	1.070.515.855,50	Euribor 3M + 0.16%			
	Serie B	84.100.000,00	Euribor 3M + 0.22%			
	Serie C	62.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	59.500.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie E	29.000.000,00	Euribor 3M + 2.10%			
Total		1.359.115.855,50 €				
FTA SANTANDER HIPOTECARIO 3	Serie A1	388.322.179,72	Euribor 3M + 0.06%	Fitch España/ Moody's España	04/04/2007	2.800.000.000,00 €
	Serie A2	1.385.637.330,00	Euribor 3M + 0.14%			
	Serie A3	377.901.090,00	Euribor 3M + 0.20%			
	Serie B	79.200.000,00	Euribor 3M + 0,22%			
	Serie C	47.500.000,00	Euribor 3M + 0,30%			
	Serie D	72.000.000,00	Euribor 3M + 0,55%			
	Serie E	28.000.000,00	Euribor 3M + 2,10%			
Total		2.400.960.599,72 €				
FTA UCI 17	Serie A1	109.661.370,00	Euribor 3M + 0.10%	S&P España / Fitch España	07/05/2007	1.415.400.000,00 €
	Serie A2	974.200.000,00	Euribor 3M + 0.18%			
	Serie B	72.800.000,00	Euribor 3M + 0.35%			
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	15.400.000,00	Euribor 3M + 2.25%			
Total		1.200.061.370,00 €				

FONDOS DE TITULIZACION DE ACTIVOS						
FONDOS	SERIES	SALDO VIVO POR SERIE	TIPO POR SERIE	AGENCIA DE CALIFICACION	FECHA CONSTITUCION	SALDO INICIAL ACTIVOS
FTA	Serie A	1.493.120.593,20	Euribor 3M + 0.15%	S&P España / Fitch España	21/05/2007	2.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN AUTO 07-01	Serie B	78.000.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	20.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	40.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	1.631.120.593,20 €				
FTA	Serie A1	0,00	Euribor 3M + 0.08%	S&P España / Moody's España	28/05/2007	3.500.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 3	Serie A2	1.091.101.320,00	Euribor 3M + 0.17%	Fitch España		
	Serie A3	465.323.503,50	Euribor 3M + 0.25%			
	Serie B	39.700.000,00	Euribor 3M + 0.28%			
	Serie C	117.300.000,00	Euribor 3M + 0.32%			
	Serie D	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Serie E	45.500.000,00	Euribor 3M + 2.30%			
Serie F	45.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%				
Total	1.874.424.823,50 €					
FINANCIACION BANESTO 1	Serie A	433.823.808,00 €	Euribor 3M + 0.16%	S&P España / Moody's España	25/06/2007	800.000.000,00 €
FTA	Serie B	24.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.25%			
Serie C	16.000.000,00 €	Euribor 3M + 0.38%				
Total	473.823.808,00 €					
FTA	Serie 1	1.200.000.000,00 €	5,1353%	S&P España / Moody's España	17/07/2007	1.200.000.000,00 €
PITCH						
Total	1.200.000.000,00 €					
FTA	Serie A	666.578.309,60	Euribor 3M + 0.25%	S&P España / Moody's España	17/09/2007	1.000.000.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 07-2	Serie B	27.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Fitch España		
	Serie C	17.500.000,00	Euribor 3M + 1.00%			
	Serie D	26.500.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	20.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
Total	757.578.309,60 €					
FTA	Serie A1	142.553.819,97	Euribor 3M + 0.13%	S&P España / Moody's España	01/10/2007	1.230.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 4	Serie A2	620.757.355,04	Euribor 3M + 0.26%	Fitch España		
	Serie A3	260.719.964,80	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	20.900.000,00	Euribor 3M + 0.36%			
	Serie C	30.700.000,00	Euribor 3M + 0.52%			
	Serie D	27.100.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Serie E	27.100.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
Serie F	14.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%				
Total	1.144.631.139,81 €					
EMPRESAS BANESTO 1 FTA	Serie A1	133.425.592,00	Euribor 3M + 0.09%	S&P España	05/10/2007	2.000.000.000,00 €
Serie A2	800.000.000,00	Euribor 3M + 0.25%				
Serie B	70.000.000,00	Euribor 3M + 0.35%				
Serie C	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%				
Serie D	35.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%				
Total	1.073.425.592,00 €					
FTA	Serie A1	66.405.456,46	Euribor 3M + 0.12%	S&P España / Moody's España	29/10/2007	3.540.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 4	Serie A2	1.383.677.704,52	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España		
	Serie A3	488.241.458,11	Euribor 3M + 0.34%			
	Serie B	90.200.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	97.400.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	79.700.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	56.600.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
Serie F	46.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%				
Total	2.308.224.619,09 €					
FTA	Serie A	593.791.891,50	Euribor 3M + 0.25%	Fitch España	14/12/2007	1.471.800.000,00 €
SANTANDER FINANCIACION 2	Serie B	58.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%			
	Serie C	44.900.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	29.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	63.800.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	21.800.000,00	Euribor 3M + 0.50%	Parte Fija + Pate Variable		
	Total	811.291.891,50 €				
FTA UCI 18	Serie A	1.536.326.609,50	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	27/02/2008	1.700.000.000,00 €
Serie B	38.300.000,00	Euribor 3M + 0.60%				
Serie C	21.200.000,00	Euribor 3M + 1.20%				
Serie D	23.000.000,00	Euribor 3M + 2.20%				
Total	1.618.826.609,50 €					
FTA	Serie A	1.096.836.697,60	Euribor 3M + 0.50%	Moody's	26/03/2008	2.000.000.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 5	Serie B	140.000.000,00	Euribor 3M + 0.55%			
	Serie C	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie D	112.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	80.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	100.000.000,00	Euribor 3M + 0.65%			
	Total	1.628.836.697,60 €				
FTA	Serie A	601.922.568,00	Euribor 3M + 0.30%	S&P España / Moody's España	12/05/2008	1.000.000.000,00 €
SANTANDER FINANCIACION 3	Serie B	49.000.000,00	Euribor 3M + 0.40%	Fitch España		
	Serie C	28.000.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	36.000.000,00	Euribor 3M + 1.30%			
	Serie E	42.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Serie F	22.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	778.922.568,00 €				
FTA	Serie A	1.308.616.220,80	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	26/06/2008	1.474.616.220,80 €
EMPRESAS BANESTO 2	Serie B	106.000.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	60.000.000,00	Euribor 3M + 1,20%			
	Total	1.474.616.220,80 €				
SANTANDER CONSUMER SPAIN 08-1	Serie A	374.024.678,50	Euribor 3M + 0.30%	Fitch España	28/07/2008	510.000.000,00 €
Serie B	35.000.000,00	Euribor 3M + 0.50%				
Serie C	10.000.000,00	Euribor 3M + 1.50%				
Serie D	12.000.000,00	Euribor 3M + 1.75%				
Serie E	10.000.000,00	Euribor 3M + 3.50%				
Total	441.024.678,50 €					
FTA	Serie A	1.167.978.551,27	Euribor 3M + 0.32%	S&P España	03/11/2008	1.375.000.000,00 €
SANTANDER HIPOTECARIO 5	Serie B	34.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	34.400.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	34.300.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	55.000.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	24.700.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Total	1.350.778.551,27 €				
FTA	Pagarés	2.605.100.000,00		S&P España	27/11/2008	500.000.000,00 €
SANTANDER 2						
FTA	Serie A	2.012.500.000,00	Euribor 3M + 0.30%	S&P España	03/12/2008	2.300.000.000,00 €
EMPRESAS BANESTO 3	Serie B	149.500.000,00	Euribor 3M + 0.60%			
	Serie C	138.000.000,00	Euribor 3M + 1.20%			
	Total	2.300.000.000,00 €				
FTA	Serie A	1.396.337.309,64	Euribor 3M + 0.32%	Moody's España	09/02/2009	2.496.900.000,00 €
SANTANDER EMPRESAS 6	Serie B	236.500.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	177.500.000,00	Euribor 3M + 0.80%			
	Serie D	130.800.000,00	Euribor 3M + 1.75%			
	Serie E	219.600.000,00	Euribor 3M + 2.50%			
	Serie F	221.900.000,00	Euribor 3M + 0.65%+Parte extra			
	Total	2.382.637.309,64 €				
FTA	Serie A	562.800.000,00	Euribor 3M + 0.30%	Fitch España	16/02/2009	735.700.000,00 €
SANTANDER CONSUMER SPAIN 09-1	Serie B	99.400.000,00	Euribor 3M + 0.50%			
	Serie C	37.800.000,00	Euribor 3M + 1,50%			
	Serie D	35.700.000,00	Euribor 3M + 3.50%			
	Total	735.700.000,00 €				
TOTAL FTA		44.578.948.348,13 €				59.480.435.627,64 €
TOTAL (FTI+FTA)		46.407.279.197,00 €				66.209.578.379,79 €

6.4 Capital Social y Recursos Propios.

a) Importe nominal suscrito y desembolsado:

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

b) Clases de acciones:

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

6.5 Existencia o no de participaciones en otras sociedades.

La Sociedad Gestora no tiene participación en ninguna otra sociedad.

6.6 Órganos sociales.

El gobierno y la administración de la Sociedad Gestora están encomendados estatutariamente a la Junta General de Accionistas y al Consejo de Administración. Sus competencias y facultades son las que corresponden a dichos órganos con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Sociedades Anónimas, en la Ley 19/1992 y en el Real Decreto 926/1998, en relación con el objeto social.

a) Administradores

El Consejo de Administración está integrado por las siguientes personas:

Presidente: D. José Antonio Álvarez Álvarez

Consejeros: Ignacio Ortega Gavara

José Antonio Soler Ramos

Ana Bolado Valle

Santos González Sánchez

Marcelo Castro Zappa

Enrique Silva Bravo

Juan Andrés Yanes Luciani

Jesús Cepeda Caro

Gabriel de Escalante Yanguela

Secretario no Consejero: Dña. María José Olmedilla González.

b) Dirección General

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

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

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

Nombre	Cargo en Santander	Sociedades adicionales en las cuales prestan actividades	Cargos o funciones que se ostentan o realizan en la Sociedad indicada
Santos González Sánchez	Subdirector General BS	Hipotebansa , EFC	Consejero y Director General
Marcelo Alejandro Castro	Subdirector General Adjunto BS	MEFF, Mercados Españoles Futuros Financieros	Consejero
		Holding Mercados, S.A.	Consejero
José Antonio Álvarez Álvarez	Director General BS	Santander Consumer Finance	Consejero
		Bolsas y Mercados Españoles, S.A.	Consejero
		Santander Global Property, S.L.	Consejero
José Antonio Soler Ramos	Director de Gestión Financiera BS	Santander Comercial Paper SAU	Presidente
		Santander US Debt SAU	Presidente
		Santander Emisora 150, SAU	Presidente
		Santander Internacional Preferred SAU	Presidente
		Santander Perpetual, SAU	Presidente
		Santander Finance Preferred, SAU	Presidente
		Santander Issuances, SAU	Presidente
		Santander International Debt, SAU	Presidente
		Santander Finance Capital, SAU	Presidente
Enrique Silva Bravo	Director General Adjunto BS	Sociedad Española de Sistemas de Pago, S.A. (Iberpay)	Presidente
		Sercoban	Consejero
		Isban S.A.	Consejero
		Sistema 4B S.A.	Consejero
Gabriel de Escalante Yanguela	Subdirector General Adjunto BS	Redes y Procesos, S.A	Consejero
		Geoban, S.A.	
Jesús Cepeda Caro	Director General Adjunto BS	Gesban, S.A.	Consejero
		Interbanca (Grupo ABN)	Consejero

Las personas citadas en el apartado 6.6 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.
Ciudad Grupo Santander
Avda. de Cantabria s/n
28660 Boadilla del Monte (Madrid)

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

La Sociedad Gestora no ha recibido ningún préstamo o crédito de persona o entidad alguna. Las deudas a largo y a corto plazo que aparecen en el balance de situación adjunto corresponden a deudas con BANCO SANTANDER, S.A. 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 1643/1990, de 20 de diciembre y la Circular 2/2009, de 25 de marzo, de la Comisión Nacional del Mercado de Valores sobre normas contable, cuentas anuales, estados financieros públicos y estados reservados de información estadística de los Fondos de Titulización.

A continuación detallamos el balance de situación y la cuenta de pérdidas y ganancias auditadas, correspondientes a los ejercicios 2007 y 2008.

Balance de situación a 31 de diciembre de 2007 y 2008 (cifras en miles de euros)

ACTIVO	31/12/2007	31/12/2008
INMOVILIZADO:		
Inmovilizaciones inmateriales	3	1
Inmovilizaciones materiales	69	23
Total inmovilizado	72	24
ACTIVO CIRCULANTE:		
Deudores	290	287
Préstamos a empleados	128	117
Otros deudores	162	170
Inversiones financieras temporales	-	-
Hacienda Pública	949	
Tesorería	13.998	6.768
Ajustes por periodificación	1.377	1.211
Total activo circulante	15.322	7.980
TOTAL ACTIVO	16.686	8.290

PASIVO	31/12/2007	31/12/2008
FONDOS PROPIOS:		
Capital suscrito	902	902
Reservas	182	182
Resultados del ejercicio – Beneficio	3.895	1.066
Total fondos propios	4.979	2.150
ACREEDORES A LARGO PLAZO:		
Deudas con empresas del Grupo	4.156	3.312
	4.156	3.312
ACREEDORES A CORTO PLAZO:		
Hacienda Pública	42	455
Otras deudas	28	80
Deudas con empresas del Grupo	0	3
Ajustes por periodificación	1.838	2.291
Dividendo a pagar (1)	3.768	0
Total acreedores a corto plazo	7.551	2.828
TOTAL PASIVO	16.686	8.290

(1) Los dividendos del 2006 y 2007 se han pagado en el ejercicio 2008.

Cuentas de Pérdidas y Ganancias a 31 de diciembre de 2007 y 2008 (miles de euros)

DEBE	31/12/2007	31/12/2008
GASTOS:		
Gastos de personal		
Sueldos, salarios y asimilados	893	991
Cargas sociales	131	147
Otros gastos de personal	25	76
	1.049	1.214
Dotaciones para amortizaciones de inmovilizado	100	48
Otros gastos de explotación-		
Servicios exteriores	2.013	7.367
Tributos	1	41
Otros gastos de gestión corriente	124	183
	2.138	7.591
Beneficios de explotación	5.712	1.154
Gastos financieros y asimilados	-	-
Resultados financieros positivos	426	367
Beneficios de las actividades ordinarias	6.138	1.521
Gastos extraordinarios	386	-
Resultados extraordinarios positivos	-	-
Beneficios antes de impuestos	5.770	1.521
Impuesto sobre Sociedades	1.875	455
Resultado del ejercicio (Beneficio)	3.895	1.066

HABER	31/12/2007	31/12/2008
INGRESOS:		
Importe neto de la cifra de negocios		
Prestación de servicios	8.999	10.007
Otros intereses e ingresos asimilados	426	367
Ingresos extraordinarios	18	-
Resultados extraordinarios negativos	368	-

7. **PRINCIPALES ACCIONISTAS DE LA SOCIEDAD GESTORA.**

a) **Accionistas de la Sociedad Gestora**

La titularidad de las acciones de la Sociedad Gestora está distribuida entre las sociedades que a continuación se relacionan, con indicación de la cuota de participación en el capital social de la Sociedad Gestora que corresponde a cada una de ellas:

ACCIONISTAS	% CAPITAL SOCIAL
Santander Investment, S.A.	19%
Banco Santander, S.A.	81%

b) Descripción del carácter de ese control y las medidas adoptadas para garantizar que no se abusa de ese control.

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

Con el fin de garantizar la ausencia de abusos del control por parte de Banco Santander, S.A. sobre la Sociedad Gestora, la Sociedad Gestora aprobó un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que fue comunicado a la CNMV.

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

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

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

8.2 Información financiera histórica.

No aplicable.

8.2.bis Este apartado puede utilizarse solamente para emisiones de valores respaldados por activos que tengan una denominación individual igual o superior a 50.000 €.

No aplicable

8.3 Procedimientos judiciales y de arbitraje.

No aplicable.

8.4 Cambio adverso importante en la posición financiera del Emisor.

No aplicable.

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

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

No se incluye ninguna declaración o informe de persona alguna en calidad de experto.

9.2 Información procedente de un tercero.

No se incluye ninguna información procedente de terceros.

10. DOCUMENTOS PARA CONSULTA.

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 para Gastos de Constitución y Emisión, Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Swap, el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.**
- (e) **El Informe de Auditoría de la cartera de Préstamos concedidos por BANESTO, de la que se extraerán los Activos objeto de cesión al Fondo, preparado por la firma Deloitte, S.L.**
- (f) **La certificación del acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora de su reunión del 18 de marzo de 2009, en la que se acordaron, entre otras cuestiones, la constitución del Fondo, la adquisición por el Fondo de los Activos cedidos por BANESTO y la emisión de los Bonos con cargo al Fondo.**
- (g) **La carta de comunicación de los ratings provisionales y la carta de comunicación de los ratings definitivos por parte de la Agencia de Calificación.**
- (h) **Las Cuentas Anuales y los informes de auditoría de la Sociedad Gestora.**
- (i) **Acta notarial de cierre y desembolso de los Bonos.**

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

Adicionalmente, una copia de todos los documentos mencionados en los apartados anteriores salvo los contenidos en el apartado (a) y (d) podrá ser consultada en la CNMV en la calle Miguel Ángel 11, de Madrid.

Un ejemplar del Folleto estará a disposición del público, en la página web de la CNMV www.cnmv.es, en la página web de AIAF (www.aiaf.es) y en la página web de la Sociedad Gestora (www.santanderdetitulizacion.com).

La Escritura de Constitución estará también a disposición del público en Iberclear.

NOTA DE VALORES

(ANEXO XIII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN)²

1. PERSONAS RESPONSABLES.

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T. y en su condición de Director General, con domicilio social en la Ciudad Grupo Santander, Avda. de Cantabria s/n. 28660, Boadilla del Monte (Madrid), asume la responsabilidad de las informaciones contenidas en esta Nota de Valores y en el Módulo Adicional a la Nota de Valores.

SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. es promotora de EMPRESAS BANESTO 4, FONDO DE TITULIZACIÓN DE ACTIVOS 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 a la Nota de Valores.

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, 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 a la Nota de Valores es, según su conocimiento, conforme a los hechos y no incurre en ninguna omisión que pudiera afectar a su contenido.

2. FACTORES DE RIESGO.

Los factores de riesgo específicos de los Activos que respaldan la emisión y de los valores son los descritos respectivamente en los apartados II y III del documento incorporado al comienzo del presente Folleto bajo la rúbrica "FACTORES DE RIESGO".

3. INFORMACIÓN FUNDAMENTAL.

3.1 Interés de las personas físicas y jurídicas participantes en la emisión.

La identidad de las personas jurídicas participantes en la oferta y la participación directa o indirecta o de control entre ellas se detallan en el apartado 5.2 del Documento de Registro. El interés de dichas personas en la emisión son las siguientes:

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. interviene como Sociedad Gestora del Fondo y como asesor legal y financiero de la estructura de la operación.
- b) BANCO ESPAÑOL DE CRÉDITO, S.A. interviene como entidad Cedente de los Activos, Entidad Directora, Entidad Suscriptora, Agente de Pagos y como contrapartida del Fondo en el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de

² La presente Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 21 de mayo de 2009.

Constitución y Emisión, en el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, en el Contrato de Swap y en el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.

- c) MOODY'S INVESTORS SERVICE ESPAÑA, S.A. interviene como agencia de calificación crediticia de los Bonos.
- d) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación.
- e) DELOITTE, S.L. interviene como auditora del Fondo y como auditora de la cartera cedible.

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.

4.1.1 Importe total de la emisión.

El importe total de los Bonos que se emiten es de DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €), representados en VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (20.750) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno de ellos, distribuidos en tres (3) Series de Bonos, correspondiendo a cada una de ellas el siguiente importe nominal total:

- **Serie A:** con un importe nominal total de MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (1.660.000.000 €), está constituida por DIECISEIS MIL SEISCIENTOS (16.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno;
- **Serie B:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (207.500.000 €), está constituida por DOS MIL SETENTA Y CINCO (2.075) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno; y
- **Serie C:** con un importe nominal total de DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENTOS MIL EUROS (207.500.000 €), está constituida por DOS MIL SETENTA Y CINCO (2.075) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

La suscripción o tenencia de Bonos de una Serie no implica la suscripción o tenencia de Bonos de las otras Series.

4.1.2 Suscripción.

La Sociedad Gestora celebrará en la Fecha de Constitución un Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, por el cual la Entidad Suscriptora de los Bonos se compromete a suscribir en la Fecha de Suscripción todos los Bonos emitidos por el Fondo. BANESTO es la única Entidad Suscriptora de los Bonos.

La suscripción de la totalidad de los Bonos se llevará a cabo exclusivamente por BANESTO, de acuerdo con el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.

BANESTO tiene la condición de “inversor cualificado”, según se define tal categoría de inversores en el Real Decreto 1310/2005, por lo que de acuerdo con la Ley 24/1988 y la normativa de desarrollo aplicable, la oferta de los Bonos no tendrá la consideración de oferta pública.

El desembolso de los Bonos será en cualquier caso al precio de emisión, el cien por cien (100%) sobre el nominal unitario.

El Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión quedará resuelto en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara antes de la Fecha de Suscripción las calificaciones provisionales otorgadas a los Bonos y que se recogen en el presente Folleto.

BANESTO, en su condición de Entidad Directora, actúa como tal en los términos detallados en el apartado 5.2 del Documento de Registro.

BANESTO no percibirá remuneración por el compromiso de suscripción de los Bonos ni por sus actuaciones como Entidad Directora.

4.2 Descripción del tipo y la clase de los valores.

Los Bonos son valores negociables de renta fija, con rendimiento explícito que representan una deuda para su emisor, devengan intereses y son reembolsables por amortización anticipada o a vencimiento.

4.3 Legislación según la cual se crean los valores.

Los Bonos se emiten de conformidad con la legislación española y, en concreto, de acuerdo con el régimen legal previsto en (i) el Real Decreto 926/1998 y disposiciones que lo desarrollen, (ii) el Real Decreto 1310/2005, 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, (iii) la Ley 19/1992, de 7 de julio, sobre Régimen de Sociedades y Fondos de Inversión Inmobiliaria y sobre Fondos de Titulización Hipotecaria, en cuanto a lo no contemplado en el Real Decreto 926/1998 y en tanto resulte de aplicación, (iv) 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 (v) la Ley 24/1988, de 28 de julio, del Mercado de Valores, en lo referente a su supervisión, inspección y sanción, (vi) 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 (vii) las demás disposiciones legales y reglamentarias en vigor que resulten de aplicación en cada momento.

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

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 mediante anotaciones en cuenta, conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 926/1998, y se constituirán como tales en virtud de inscripción en el correspondiente registro contable. La Escritura de Constitución surtirá los efectos previstos en el artículo 6 de la Ley del Mercado de Valores, de conformidad con lo previsto en el apartado 9 del artículo quinto de la Ley 19/1992.

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

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 3.4.6.2.1 (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 3.4.6.3 del Módulo Adicional:

A) Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de intereses de los Bonos.

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 5º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores .

El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el sexto (6º) lugar en el orden de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 6º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el décimo (10º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de pagos de Liquidación del Fondo establecido en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores .

B) Mención simple al número de orden que en la prelación de pagos del Fondo ocupan los pagos de principal de los Bonos.

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa el octavo (8º) lugar en el Orden de Prolación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

La amortización del principal de los Bonos de las Series A, B y C se realizará de conformidad con las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5. de la presente Nota de Valores.

4.7 Descripción de los derechos vinculados a los valores.

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.

Los titulares de los Bonos no tendrán acción contra la Sociedad Gestora sino por el incumplimiento de sus funciones o inobservancia de lo dispuesto en la Escritura de Constitución, en este Folleto y en la normativa vigente, y, por tanto, nunca como consecuencia de la existencia de morosidad o amortización anticipada de los Activos, del incumplimiento de las contrapartes de las operaciones contratadas en nombre y por cuenta del Fondo, o por insuficiencia de las operaciones de protección para atender el servicio financiero de los Bonos.

Los titulares 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.

Todos los Bonos devengarán, desde la Fecha de Desembolso hasta el total vencimiento 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 liquidez suficiente, de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos previsto para cada Serie en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores 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.

4.8.1 Devengo de intereses.

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 de Intereses tendrá una duración superior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (29 de mayo de 2009) (incluida) y la Primera Fecha de Pago (18 de septiembre de 2009 (excluida)).

4.8.2 Tipo de Interés Nominal.

El tipo de interés nominal anual aplicable a cada Serie de los Bonos para cada Período de Devengo de Interés (el "**Tipo de Interés Nominal**") será el resultante de sumar: (i) el tipo de interés de referencia, determinado éste según se establece en el apartado 4.8.3 siguiente (el "**Tipo de Interés de Referencia**"), común a todas las Series de Bonos, más (ii) el margen aplicable a cada Serie de los Bonos, tal y como se indica en el apartado 4.8.4. 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. La Fecha de Fijación del Tipo de Interés Nominal para cada Período de Devengo de Interés (la "**Fecha de Fijación de Tipo**") será el segundo Día Hábil anterior a la Fecha de Pago que marca el comienzo del correspondiente Período de Devengo de Interés.

El Tipo de Interés Nominal de los Bonos para el primer Periodo de Devengo de Intereses se determinará en base al Tipo de Interés de Referencia existente a las 11:00 de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución.

El Tipo de Interés Nominal determinado para todas las Series de los 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 a la Nota de Valores.

4.8.3 Tipo de Interés de Referencia.

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

En cada una de las Fechas de Fijación, la Sociedad Gestora determinará el Tipo de Interés de Referencia, que será igual al EURIBOR, entendido como:

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

Excepcionalmente, el Tipo de Interés de Referencia para el primer Periodo de Devengo de Intereses será el tipo de referencia que resulte de la interpolación lineal entre el tipo EURIBOR a tres(3) meses y el tipo EURIBOR a cuatro (4) meses de vencimiento, fijados a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución, teniendo en cuenta el número de días del primer Periodo de Devengo de Intereses.

En el supuesto de ausencia de tipos para el primer Periodo de Devengo, se tomaría como referencia el último tipo EURIBOR (REUTERS) publicado.

- (ii) En el supuesto de ausencia de tipos según lo previsto en el apartado (i) anterior, será de aplicación como Tipo de Interés de Referencia sustitutivo el tipo de

interés que resulte de efectuar la media aritmética simple de los tipos de interés interbancario de oferta para operaciones de depósito en euros a tres meses y por importes equivalentes al Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos, tan pronto como sea posible después de las 11:00 de la mañana (hora CET) de la Fecha de Fijación correspondiente por las entidades que se señalan a continuación:

- Banco Santander, S.A., Sucursal en Londres
- J.P. Morgan Chase & Co., Sucursal en Londres
- Bank of America N.R. & S.A., Sucursal en Londres

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 Fecha de Fijación de 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 los Bonos.

4.8.4 Margen aplicable a cada Serie de los Bonos.

Los márgenes que se adicionarán al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos para determinar el Tipo de Interés Nominal de cada Serie de Bonos en cada Fecha de Fijación del Tipo serán los que se recogen a continuación:

- 0,30% para los Bonos de la Serie A;
- 0,60% para los Bonos de la Serie B; y
- 1,75% para los Bonos de la Serie C.

4.8.5 Fórmula para el cálculo de los intereses de los Bonos.

El Tipo de Interés Nominal se devengará sobre los días efectivos transcurridos de cada Período de Devengo de Interés para el que hubiere sido determinado, calculándose sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.

El cálculo de los intereses a pagar en cada Fecha de Pago para cada Período de Devengo de Interés se llevará a cabo con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = P \cdot R / 100 \cdot d / 360$$

Donde:

- I** = Intereses a pagar en una Fecha de Pago determinada.
- P** = Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación correspondiente a dicha Fecha de Pago.
- R** = Tipo de Interés Nominal expresado en porcentaje anual.
- d** = Número de días efectivos que correspondan a cada Período de Devengo de Interés.

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

4.8.6 Fechas, lugar, entidades y procedimiento para el pago de los intereses.

Los intereses devengados por los Bonos de todas las Series serán pagaderos trimestralmente, en cada Fecha de Pago, esto es, los días 18 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año o, si alguna de tales fechas no fuere un Día Hábil, el primer Día Hábil inmediatamente siguiente (las "**Fechas de Pago**").

La primera Fecha de Pago será el día 18 de septiembre de 2009.

El abono de los intereses devengados tendrá lugar en cada Fecha de Pago, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente para ello, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores o, en su caso, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, 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, sin devengar intereses adicionales y se abonarán en la Fecha de Pago en la que cuente con liquidez suficiente, por orden de vencimiento en caso de que no fuera posible abonarlos en su totalidad por insuficiencia de Fondos Disponibles.

Las retenciones, pagos a cuenta e impuestos establecidos o que se establezcan en el futuro sobre el capital, intereses o rendimientos de estos Bonos correrán a cargo exclusivo de los titulares de los Bonos y su importe será deducido, en su caso, por la entidad que corresponda en la forma legalmente establecida.

El pago se realizará a través del Agente de Pagos. Los pagos a realizar por el Agente de Pagos a los titulares de los Bonos se realizarán a través de las correspondientes entidades partícipes de Iberclear en cuyos registros estén inscritos los Bonos, de conformidad con los procedimientos en curso de dichos sistemas. El pago de intereses y amortización se

comunicará a los titulares de los Bonos en los supuestos y con los días de antelación previstos para cada caso en el apartado 4 del Módulo Adicional.

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.

4.8.7 Agente de cálculo.

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

4.9 Fecha de vencimiento y amortización 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 (100.000) euros por Bono, equivalentes a su valor nominal, libre de gastos e impuestos para el titular del Bono, pagadero parcialmente en cada Fecha de Pago, tal y como se establece en los apartados siguientes.

Todos y cada uno de los Bonos de una misma Serie serán amortizados en cada Fecha de Pago (es decir, los días 18 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, si alguna de estas fechas no fuere un Día Hábil, el siguiente Día Hábil) en igual cuantía mediante la reducción del nominal de cada uno de ellos.

4.9.2 Características específicas de la amortización de cada una de las Series de Bonos.

4.9.2.1 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 una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles de Principales aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie A conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5 posterior, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie A mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie A.

El primer pago de amortización de los Bonos de la Serie A tendrá lugar en la Fecha de Pago correspondiente al día 18 de septiembre de 2009.

La amortización final de los Bonos de la Serie A será en la Fecha de Vencimiento Legal o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de su amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

4.9.2.2 Amortización de los Bonos de la Serie B:

La amortización del principal de los Bonos de la Serie B se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles de Principales aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie

B conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5. posterior, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie B mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie B.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie B tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A en su totalidad.

La amortización final de los Bonos de la Serie B será en la Fecha de Vencimiento Legal o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de su amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

4.9.2.3 Amortización de los Bonos de la Serie C:

La amortización del principal de los Bonos de la Serie C se realizará mediante amortizaciones parciales en cada una de las Fechas de Pago desde que comience su amortización hasta completar su importe nominal total, por el importe de los Fondos Disponibles de Principales aplicado en cada Fecha de Pago a la amortización de la Serie C conforme a las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización que se recogen en el apartado 4.9.3.5. posterior, que será distribuido a prorrata entre los Bonos de la propia Serie C mediante la reducción del nominal de cada Bono de la Serie C.

La primera amortización parcial de los Bonos de la Serie C tendrá lugar una vez hubieran sido amortizados los Bonos de la Serie A y de la Serie B en su totalidad.

La amortización final de los Bonos de la Serie C será en la Fecha de Vencimiento Legal o, si este día no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de su amortización total con anterioridad a esta fecha por las amortizaciones parciales previstas y de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en el apartado 4.9.4 siguiente, proceda a la Amortización Anticipada de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal.

4.9.3 Amortización parcial de los Bonos.

Con independencia de la Fecha de Vencimiento Legal y sin perjuicio de la Amortización Anticipada de la Emisión de Bonos en caso de Liquidación Anticipada del Fondo, el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, procederá a efectuar las amortizaciones parciales de los Bonos de las Series A, B y C en cada Fecha de Pago que no sea la Fecha de Vencimiento Legal ni cuando hubiera tenido lugar la Liquidación Anticipada del Fondo con arreglo a las condiciones concretas de amortización para cada una de dichas Series según los apartados del 4.9.2.1 al 4.9.2.3 de la presente Nota de Valores y a los términos que se describen a continuación en este apartado, comunes a las Series A, B y C.

4.9.3.1 Fechas de Determinación y Periodos de Determinación.

Las "**Fechas de Determinación**" serán las fechas correspondientes al quinto (5) Día Hábil anterior a cada una de las Fechas de Pago, en las que la Sociedad Gestora en nombre del Fondo realizará los cálculos necesarios para distribuir o retener los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles de Principales que el Fondo dispondrá en la correspondiente Fecha de Pago de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1. (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores. La primera Fecha de Determinación será el 11 de septiembre de 2009.

Los "**Periodos de Determinación**" serán los periodos comprensivos de los días efectivos transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo en cada Periodo de Determinación la Fecha de Determinación inicial e incluyendo la Fecha de Determinación final. Excepcionalmente,

- (i) el primer Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos entre el día de constitución del Fondo, incluido, y la primera Fecha de Determinación, el 11 de septiembre de 2009, incluida, y
- (ii) el último Periodo de Determinación tendrá una duración equivalente a los días transcurridos a) hasta la Fecha de Vencimiento Legal o la fecha en que finalice la Liquidación Anticipada del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de los Préstamos y de los activos remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, b) desde la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago precedente a la fecha citada en a), excluyendo la primera e incluyendo la última.

4.9.3.2 Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos.

El "**Saldo de Principal Pendiente de Pago de la Serie**" será el total de los saldos vivos de los Bonos que integran dicha Serie (esto es, el importe de principal de los Bonos que integran dicha Serie pendiente de amortizar).

Por agregación, el "**Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos**" será la suma del Saldo de Principal Pendiente de Pago de las tres (3) Series A, B y C que constituyen la emisión de Bonos.

4.9.3.3 Saldo Vivo de los Activos.

El "**Saldo Vivo**" de cualquier Activo significa las cantidades devengadas de principal y no cobradas por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de dicho Activo.

El "**Saldo Vivo**" de cualesquiera Activos será la suma del Saldo Vivo de todos y cada uno de dichos Activos a dicha fecha.

Se considerarán "**Préstamos Morosos**" los Préstamos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos. Se considerarán "**Préstamos no Morosos**" los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Morosos, excluidos también los Préstamos Fallidos.

Se considerarán "**Préstamos Fallidos**" los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por Banesto porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total. Se considerarán "**Préstamos no Fallidos**" los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Fallidos.

4.9.3.4 Fondos Disponibles de Principales y Déficit de Principales.

Los fondos disponibles de principales en cada Fecha de Pago (los "**Fondos Disponibles de Principales**") será igual a la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos, calculada en la Fecha de Determinación anterior a la Fecha de Pago

correspondiente, y ocupará el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Si por falta de liquidez en una Fecha de Pago existiera una diferencia positiva entre (i) el importe de Fondos Disponibles de Principales y (ii) el importe efectivamente aplicado de los Fondos Disponibles existiría déficit de amortización.

4.9.3.5 Distribución de los Fondos Disponibles de Principales.

Los Fondos Disponibles de Principales se aplicarán en cada Fecha de Pago de conformidad con las siguientes reglas ("**Distribución de los Fondos Disponibles de Principales**"):

Los Fondos Disponibles de Principales para Amortización se aplicarán en cada Fecha de Pago a la amortización de los Bonos, de manera secuencial, de tal modo que se aplicarán en primer lugar a la amortización de las Serie A, en segundo lugar a la amortización de la Serie B y en tercer lugar a la amortización de la Serie C ("**Distribución de los Fondos Disponibles de Principales para Amortización**").

4.9.4 Amortización Anticipada de la emisión de Bonos.

Con independencia de la obligación del Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de proceder a la amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal o de las amortizaciones de cada Serie con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal, la Sociedad Gestora, previa comunicación a la CNMV, estará facultada para proceder, en su caso, a la Liquidación Anticipada del Fondo y con ello a la Amortización Anticipada de la totalidad de emisión de Bonos, de conformidad con los supuestos de Liquidación Anticipada y con los requisitos que se detallan en apartado 4.4.3 del Documento de Registro, y con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4.9.5 Fecha de Vencimiento Legal.

La Fecha de Vencimiento Legal y consecuentemente, la amortización definitiva de los Bonos es el 18 de septiembre de 2050 o, si éste no fuera Día Hábil, el siguiente Día Hábil, sin perjuicio de que la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y de conformidad con lo previsto en los apartados del 4.9.2 al 4.9.4 de la presente Nota de Valores, proceda a amortizar alguna o todas las Series de la emisión de Bonos con anterioridad a la Fecha de Vencimiento Legal. La amortización definitiva de los Bonos en la Fecha de Vencimiento Legal se efectuará con sujeción al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 sus Préstamos.

En este sentido, las amortizaciones anticipadas que decidan realizar los Deudores están sujetas a cambios continuos y se estiman en el presente Folleto mediante la utilización de diversas TACP futuras, por lo que incidirán directamente en la velocidad de amortización de los Activos, y por tanto en la vida media y en la duración de los Bonos.

Asimismo, existen otras variables sujetas también a cambios continuos que afectan a la vida media y a la duración de los Bonos. Estas variables y sus hipotéticos valores asumidos en la totalidad de los cuadros que figuran en el presente apartado son:

- (i) Tipo de interés de la cartera de Activos: cuatro coma ochenta y nueve por ciento (4,89%) (tipo de interés medio ponderado a fecha 5 de mayo de 2009 de la cartera de préstamos seleccionados que se ha utilizado para el cálculo de las cuotas de amortización y de intereses de cada uno de los préstamos seleccionados);
- (ii) Morosidad de la cartera de Activos: 2,7% del Saldo Vivo de los Activos (con un 70% de recuperaciones a los 15 meses de su entrada en morosidad).
- (iii) Con TACP del 5% (Fallidos de la cartera de Activos que se consideran incobrables: 1,10% y Fallidos acumulados de 3,10%); con TACP del 7% (Fallidos de la cartera de Activos que se consideran incobrables: 0,81% y Fallidos acumulados de 2,43%) y con TACP del 9% (Fallidos de la cartera de Activos que se consideran incobrables: 0,50% y Fallidos acumulados de 1,76%).
- (iv) Que la Fecha de Desembolso de los Bonos es el 29 de mayo de 2009;
- (v) Que la TACP se mantiene constante a lo largo de la vida de los Bonos; y
- (vi) Que no se produce el alargamiento de ninguno de los Préstamos.

La variables (ii), (iii) y (v) anteriores que se utilizan en los cuadros que se incluyen más adelante, provienen de la información histórica aportada por Banesto de préstamos de similares características, es decir, Préstamos Hipotecarios y Préstamos No Hipotecarios concedidos por Banesto a todo tipo de empresas, domiciliadas en España, para la financiación de sus actividades, financiación a la adquisición de terrenos y adquisición de inmuebles afectos a su actividad, así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

Se han tenido en cuenta para la realización de los siguientes cuadros, los periodos de carencia de principal de los Préstamos, así como la periodicidad en el pago de sus cuotas.

La duración ajustada real y el rendimiento o rentabilidad de los Bonos dependerán también de su tipo de interés variable. Los tipos de interés nominal variable de los Bonos de cada Serie se asumen constantes de acuerdo con el siguiente detalle, resultado del Euribor a 3 meses (1,281%) a fecha 13 de mayo de 2009 salvo para el primer Periodo de Devengo que se utilizará el resultado de la interpolación lineal entre el Euribor a 3 y 4 meses (1,353%) y se aplican los márgenes fijados en el apartado 4.8.4 de la presente Nota de Valores: 0,30% para la Serie A, 0,60% para la Serie B y 1,75% para la Serie C. El tipo de interés medio ponderado de los Préstamos seleccionados a 5 de mayo de 2009, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.h) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, es cuatro coma ochenta y nueve por ciento (4,89%), siendo superior al uno coma setecientos cincuenta y seis por ciento (1,756%) del tipo de interés nominal medio ponderado de los Bonos, que se ha asumido en el presente apartado.

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 Saldo Vivo de los Activos sea inferior al diez por ciento (10%) del principal inicial de los Activos, la vida media, duración, vencimiento y TIR de los Bonos serían los siguientes a diferentes TACP, en base al comportamiento histórico de una cartera de características similares de BANESTO:

TACP 5%			
	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	18/06/14	18/12/16	18/03/17
VIDA MEDIA	1,85	6,16	7,75
DURACION	1,85	5,76	6,74
TIR	1,590%	1,894%	3,066%
TACP 7%			
	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	18/03/14	18/06/16	18/09/16
VIDA MEDIA	1,75	5,73	7,24
DURACION	1,76	5,39	6,36
TIR	1,590%	1,894%	3,066%
TACP 9%			
	SERIE A	SERIE B	SERIE C
VENCIMIENTO	18/12/13	18/12/15	18/03/16
VIDA MEDIA	1,65	5,35	6,74
DURACION	1,67	5,06	5,6
TIR	1,590%	1,894%	3,066%

Se incluye únicamente el cuadro del servicio financiero para una TACP del 7%, ya que no hay diferencias significativas en los flujos de los Bonos, entre la TACP del 5%, 7% y la TACP del 9%, al ser el vencimiento medio de los Préstamos de 5,91 años.

La Sociedad Gestora manifiesta expresamente que el cuadro del servicio financiero de cada una de las Series que se describe a continuación es meramente teórico y a efectos ilustrativos.

No se produce diferimiento en el pago de intereses de los Bonos de la Serie B y C ya que las tasas de mora de los Préstamos no son tan elevadas como las indicadas para los supuestos de diferimiento.

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

	INTERES			INTERES			INTERES		
	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL	AMORTIZ.	BRUTO	TOTAL
	SERIE A	SERIE A	SERIE A	SERIE B	SERIE B	SERIE B	SERIE C	SERIE C	SERIE C
29-may-09									
18-sep-09	7.748,40	514,27	8.262,67	0,00	607,60	607,60	0,00	965,38	965,38
18-dic-09	12.898,93	368,68	13.267,60	0,00	475,48	475,48	0,00	766,17	766,17
18-mar-10	15.836,10	313,64	16.149,74	0,00	470,25	470,25	0,00	757,75	757,75
18-jun-10	5.733,03	256,63	5.989,66	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-sep-10	6.211,91	233,46	6.445,37	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-dic-10	6.308,50	206,10	6.514,60	0,00	475,48	475,48	0,00	766,17	766,17
18-mar-11	6.306,66	178,90	6.485,57	0,00	470,25	470,25	0,00	757,75	757,75
18-jun-11	4.364,74	157,40	4.522,13	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-sep-11	4.055,79	139,76	4.195,55	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-dic-11	4.228,24	122,03	4.350,27	0,00	475,48	475,48	0,00	766,17	766,17
18-mar-12	4.094,67	105,14	4.199,81	0,00	475,48	475,48	0,00	766,17	766,17
18-jun-12	3.544,95	89,75	3.634,70	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-sep-12	5.286,80	75,43	5.362,22	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-dic-12	2.812,40	53,48	2.865,88	0,00	475,48	475,48	0,00	766,17	766,17
18-mar-13	2.728,00	41,77	2.769,78	0,00	470,25	470,25	0,00	757,75	757,75
18-jun-13	2.737,26	31,68	2.768,94	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-sep-13	2.362,18	20,62	2.382,80	0,00	480,70	480,70	0,00	774,59	774,59
18-dic-13	2.223,09	10,96	2.234,04	0,00	475,48	475,48	0,00	766,17	766,17
18-mar-14	518,36	2,05	520,41	9.915,16	470,25	10.385,41	0,00	757,75	757,75
18-jun-14	0,00	0,00	0,00	15.260,48	433,04	15.693,52	0,00	774,59	774,59
18-sep-14	0,00	0,00	0,00	10.545,66	359,68	10.905,34	0,00	774,59	774,59
18-dic-14	0,00	0,00	0,00	12.038,41	305,63	12.344,04	0,00	766,17	766,17
18-mar-15	0,00	0,00	0,00	9.064,40	245,66	9.310,06	0,00	757,75	757,75
18-jun-15	0,00	0,00	0,00	13.230,59	207,55	13.438,14	0,00	774,59	774,59
18-sep-15	0,00	0,00	0,00	8.323,41	143,95	8.467,35	0,00	774,59	774,59
18-dic-15	0,00	0,00	0,00	9.238,41	102,81	9.341,22	0,00	766,17	766,17
18-mar-16	0,00	0,00	0,00	7.338,93	58,88	7.397,81	0,00	766,17	766,17
18-jun-16	0,00	0,00	0,00	5.044,54	24,25	5.068,79	2.623,65	774,59	3.398,24
18-sep-16	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	97.376,35	754,27	98.130,61
	100.000,00	2.921,74	102.921,74	100.000,00	11.068,49	111.068,49	100.000,00	22.473,57	122.473,57

4.11 Representación de los tenedores de los valores.

Para los Bonos de titulización no se constituirá un Sindicato de Tenedores de Bonos.

En los términos previstos en el artículo 12 del Real Decreto 926/1998, corresponde a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo y de los restantes acreedores ordinarios del mismo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá supeditar sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan al efecto en cada momento.

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

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

- a) Acuerdos societarios:
 - a.1 Acuerdo de la Comisión Ejecutiva de BANESTO de fecha de 16 de marzo de 2009 en virtud de acuerdo del Consejo de Administración de BANESTO de 29 de agosto de 1994, por el que se delegaron en la Comisión Ejecutiva de BANESTO las facultades del Consejo de Administración que permiten a la Comisión Ejecutiva acordar la cesión de los Activos.

- a.2 Acuerdo del Consejo de Administración de la Sociedad Gestora, de fecha 18 de marzo de 2009.
- b) Registro del presente Folleto en la CNMV que ha tenido lugar con fecha 21 de mayo de 2009.
- c) Otorgamiento de la Escritura de Constitución que tendrá lugar el 26 de mayo de 2009 y de la que se remitirá copia a la CNMV e Iberclear antes de la Fecha de Suscripción.

4.13 Fecha de emisión.

La fecha de emisión de los Bonos es la Fecha de Constitución del Fondo.

4.13.1 Efectos de la suscripción.

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

4.13.2 Entidad Suscriptora.

No existirá actividad de colocación de los Bonos en el mercado, ya que Banesto, en calidad de Entidad Suscriptora se compromete de forma irrevocable a suscribir la Emisión íntegramente en virtud del Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión. Banesto tiene la condición de “inversor cualificado”, según se define tal categoría de inversores en el Real Decreto 1310/2005, por lo que de acuerdo con la Ley 24/1988 y la normativa de desarrollo aplicable, la oferta de los Bonos no tendrá la consideración de oferta pública.

Una vez suscritos los Bonos, la Entidad Suscriptora tiene intención de utilizarlos como activos de garantía en operaciones de crédito del Eurosistema, sin que ello suponga limitación alguna para cualquier otro uso de los mismos o su eventual enajenación.

Dado que la emisión será suscrita íntegramente por la Entidad Suscriptora y, en consecuencia, su precio no estará sujeto a contraste mediante transacción en mercado, no se puede afirmar que las condiciones económicas de los Bonos correspondan a las que pudieran estar vigentes en el mercado secundario en la Fecha de Constitución del Fondo. Dicha consideración sobre la valoración de los Bonos se realiza a los efectos de informar a terceros, en particular a inversores o tomadores de los Bonos en concepto de garantía, como es el caso del Banco Central Europeo en operaciones de crédito del Eurosistema.

Una vez que la emisión haya sido íntegramente suscrita por la Entidad Suscriptora y los Bonos sean admitidos a negociación en AIAF, los Bonos podrán adquirirse libremente a través de dicho mercado de acuerdo con sus propias normas de contratación.

La suscripción de los Bonos implica para cada titular de los Bonos la aceptación de los términos de la Escritura de Constitución y del presente Folleto. La Fecha de Suscripción de los Bonos será el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución del Fondo (es decir, el 28 de mayo de 2009), a partir de las 12.00 horas (CET).

4.14 Restricciones a la libre transmisibilidad de los valores.

Según la legislación vigente, no existen restricciones particulares ni de carácter general a la libre transmisibilidad de los Bonos que se emiten.

5. **ACUERDOS DE ADMISIÓN A COTIZACIÓN Y NEGOCIACIÓN.**

5.1 **Indicación del Mercado en el que se negociarán los valores.**

La Sociedad Gestora solicitará la admisión a cotización oficial de la presente emisión en AIAF, para que cotice en un plazo no superior a treinta días desde la Fecha de Desembolso.

En caso de que no se cumpla este plazo, la Sociedad Gestora dará a conocer las causas del incumplimiento a la CNMV y al público mediante la inclusión de un anuncio en un periódico de difusión nacional o en el Boletín Diario de Operaciones de AIAF Mercado de Renta Fija, sin perjuicio de las responsabilidades incurridas por este hecho si el mismo fuere imputable a aquélla.

La Sociedad Gestora solicitará la inclusión de la presente emisión en el registro contable gestionado por Iberclear, de forma que se efectúe la compensación y liquidación de los Bonos de acuerdo con las normas de funcionamiento que respecto a valores admitidos a cotización en AIAF, tenga establecidas o puedan ser aprobadas en un futuro por Iberclear.

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.

5.2 **Agente de Pagos y Entidades Depositarias.**

5.2.1 **Agente de Pagos.**

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO un contrato de agencia de pagos para realizar el servicio financiero de la emisión de los Bonos (el "**Contrato de Agencia de Pagos**").

Las obligaciones que asumirá BANESTO (el "**Agente de Pagos**"), en virtud del Contrato de Agencia de Pagos son resumidamente las siguientes:

Desembolso de la emisión.

El desembolso de los Bonos será al precio de emisión del cien por cien (100%) sobre el nominal unitario.

El Agente de Pagos procederá a abonar al Fondo antes de las 14:00 horas (CET) de la Fecha de Desembolso, (es decir el tercer Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución; esto es el 29 de mayo de 2009), valor ese mismo día, el precio de emisión que corresponda por Bono suscrito, conforme a lo establecido en el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, que le abone la Entidad Suscriptora antes de las 12:00 horas (CET), mediante ingreso en la Cuenta de Tesorería del Fondo.

Comunicación del Tipo de Interés de Referencia.

En cada una de las Fechas de Fijación, 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 de Principales en la Cuenta de Tesorería, el Agente de Pagos no estará obligado a realizar pago alguno.

Obligaciones en caso de descenso de la calificación.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de BANESTO experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1 (según la escala de calificación de Moody's), la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo y previa comunicación a la Agencia de Calificación, adoptar 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 Contrato de Agencia de Pagos y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

- (i) Obtener un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de una entidad o entidades de crédito con calificación para su deuda a corto plazo no inferior a P-1 (según la escala de calificación de Moody's), que garanticen los compromisos asumidos por el Agente de Pagos. Los costes y gastos derivados del otorgamiento de dichas garantías o compromisos similares serán por cuenta del Agente de Pagos sustituido; o
- (ii) Sustituir al Agente de Pagos por una entidad con calificación para su deuda a corto plazo no inferior a P-1, según la escala de calificación de Moody's), para que asuma, en las mismas condiciones, las funciones de Agente de Pagos, siendo todos los costes y gastos derivados del proceso de sustitución por cuenta del Agente de Pagos sustituido.

En ningún caso procederá la revocación del nombramiento de BANESTO como Agente de Pagos si no se ha designado como Agente de Pagos a una nueva entidad.

Si BANESTO fuera sustituido como Agente de Pagos, la Sociedad Gestora está facultada para fijar la comisión a favor de la entidad sustituta. BANESTO no cobrará comisión alguna en su condición de Agente de Pagos.

5.2.2 Entidades depositarias.

No aplicable.

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

Los gastos previstos de constitución y emisión son los siguientes:

	Euros
• Tasas CNMV (para la oferta y la admisión a cotización):	60.336,60 €
• Tasas AIAF:	52.200,00 €
• Tasas Iberclear:	1.740,00 €
• Aranceles notariales y honorarios de auditoría, calificación, y asesoramiento legal:	355.223,40 €
• Comisión de Estructuración:	90.000,00 €
TOTAL:	<hr/> 559.500,00 €

Los gastos de constitución y emisión recogidos serán satisfechos con cargo al Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión descrito en el apartado 3.4.3.1 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

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 €), por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, la Agencia de Calificación y las autoridades de supervisión.

Los gastos que se ocasionen con motivo de la liquidación del Fondo serán a cargo de éste.

7. **INFORMACIÓN ADICIONAL.**

7.1 **Personas y entidades que asesoran en la emisión.**

- a) SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., S.A. y BANESTO han realizado el diseño de las condiciones financieras del Fondo y de la emisión de Bonos.
- b) CUATRECASAS GONÇALVES PEREIRA, S. L.P interviene como asesor legal de la operación, en calidad de tercero independiente.

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

No aplicable.

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

Deloitte, S.L. cuyo nombre, dirección y datos de registro se recogen en el apartado 5.2 del Documento de Registro, ha preparado un informe de revisión de los principales atributos de los Activos y que se recoge en el apartado 2.2 del Módulo Adicional a la Nota de Valores y ha realizado la auditoría de las cuentas anuales de la Sociedad Gestora y de BANESTO correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados. Deloitte, S.L. actuará, asimismo, como auditor del Fondo.

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, el Cedente reiterará a la Sociedad Gestora el cumplimiento de dichas características a la Fecha de Constitución.

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

7.5 Ratings.

Los Bonos incluidos en la presente Nota de Valores tienen asignadas, con fecha 19 de mayo de 2009, las siguientes calificaciones ("ratings") provisionales por la Agencia de Calificación:

	Moody's
Serie A	Aaa
Serie B	A1
Serie C	Baa3

Consideraciones sobre las calificaciones

El rating según la definición de Moody's es una opinión de la agencia acerca del riesgo de crédito, de la capacidad del Fondo para el cumplimiento de los pagos de intereses puntualmente en cada Fecha de Pago prevista y el reembolso del principal durante la vida de la operación y en todo caso, antes del vencimiento legal de la misma.

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

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

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

- (i) son formuladas por la Agencia de Calificación sobre la base de numerosas informaciones que recibe, y de las cuales no garantiza ni su exactitud, ni que sean completas, de forma que la Agencia de Calificación no podrá en forma alguna ser considerada responsable de las mismas; y
- (ii) no constituyen y, por tanto, no podrían en modo alguno interpretarse como una invitación, recomendación o incitación dirigida a los inversores para que

procedan a llevar a cabo cualquier tipo de operación sobre los Bonos y, en particular, a adquirir, conservar, gravar o vender dichos Bonos.

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

Para realizar el proceso de calificación y seguimiento, la Agencia de Calificación confía en la exactitud y lo completo de la información que le proporcionan BANESTO, la Sociedad Gestora, los auditores, los asesores legales y otros expertos.

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

Si antes de la Fecha de Suscripción de los Bonos, la Agencia de Calificación no confirmase cualesquiera 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 para Gastos Constitución y Emisión en lo que se refiere a los gastos de constitución y emisión del Fondo y de la cesión de Activos.

MÓDULO ADICIONAL A LA NOTA DE VALORES³
(ANEXO VIII DEL REGLAMENTO (CE) N° 809/2004 DE LA COMISIÓN)

1. VALORES.

1.1 Denominación mínima de la emisión.

El Fondo se constituirá con los Activos que BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos de las Series A, B y C.

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 a la Nota de Valores. En situaciones excepcionales dichas operaciones de mejora podrían ser insuficientes.

No todos los Bonos tienen el mismo riesgo de impago dadas 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.

Cuando por razón de una modificación en la normativa vigente o de la concurrencia de circunstancias excepcionales, se produjera, a juicio de la Sociedad Gestora, una alteración sustancial o se desvirtuase de forma permanente el equilibrio financiero del Fondo o cuando se produzca un impago indicativo de un desequilibrio grave y permanente en relación con alguno de los Bonos o se prevea que se va a producir, la Sociedad Gestora podrá proceder a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la consecuente Amortización Anticipada de la emisión de los Bonos en los términos que prevé el apartado 4.4.3 del Documento de Registro.

³ El presente Módulo Adicional a la Nota de Valores ha sido elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004 y ha sido aprobada por la Comisión Nacional del Mercado de Valores con fecha 21 de mayo de 2009

2.2 Activos que respaldan la emisión.

Los activos a agrupar en el activo del Fondo (en adelante, los "**Activos**") son derechos de crédito que derivan de préstamos con garantía de hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos Hipotecarios**") y de préstamos sin garantía específica, con garantía personal de terceros (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria (en adelante, los "**Préstamos No Hipotecarios**", y en adelante los Préstamos Hipotecarios y los Préstamos No Hipotecarios, conjuntamente, los "**Préstamos**") que BANESTO ha concedido a todo tipo de empresas, con domicilio en España, para la financiación de sus actividades, financiación a la adquisición de terrenos y adquisición de inmuebles afectos a su actividad, así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.

En el caso de Préstamos concedidos a empresas relacionadas con la construcción, la adquisición de suelo puede estar ligada a la posterior construcción de inmuebles.

Un 32,50% del principal pendiente de los Préstamos recogen un plazo de carencia inicial, es decir, un periodo de tiempo limitado durante el cual el cliente abona intereses pero no amortiza principal, según se recoge en el apartado 2.2.2. m) del presente Módulo Adicional El plazo medio de carencia es de 1,18 años. Adicionalmente hay un 3,82 % de los Préstamos con amortización única a vencimiento (préstamos bullet).

No existen periodos de carencia de principal adicionales a los iniciales, que se puedan producir a lo largo de la vida de los Préstamos.

Los Préstamos que se derivan de los Activos objeto de cesión al Fondo no contemplan límites máximos ni mínimos en el tipo de interés aplicable, ni cuotas irregulares o crecientes, tampoco existen bonificaciones en el tipo de interés salvo en aquellos Préstamos recogidos bajo convenios ICO en los que el tipo de interés es 0, un (1,16%) sobre el principal pendiente de la Cartera Preliminar.

En relación con los Préstamos Hipotecarios, están garantizados con hipotecas de primer rango sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada (o en su caso con rango posterior, aunque el Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma está pendiente), no teniendo conocimiento BANESTO de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo BANESTO 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.

Todos los Préstamos están garantizados con el patrimonio del Deudor que comprende todos sus bienes presentes y futuros. Adicionalmente, los Préstamos No Hipotecarios pueden presentar en su caso garantía personal, estando garantizados con los bienes de terceras personas diferentes del Deudor (avalistas) y (en los supuestos en que exista otra garantía real distinta de la hipoteca inmobiliaria la misma incluye, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios, prendas de Deuda Pública y prendas sobre pólizas de seguros, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes

Todos son Préstamos bilaterales concedidos por Banesto a los Deudores, sin que ninguno de ellos sean préstamos sindicados. Dentro de los Préstamos a ceder al Fondo existen Préstamos que deben cumplir ciertos ratios financieros y en el caso de

no cumplirse Banesto puede exigirle al Deudor de los mismos la cancelación de los Préstamos.

Los requisitos que han de reunir los Activos para su cesión al Fondo y las características de los Activos se describen a continuación en el presente apartado 2.2. de acuerdo con las estipulaciones de la Escritura de Constitución.

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.

El activo del Fondo estará integrado por Préstamos No Hipotecarios y por Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios.

2.2.2.1 Activos.

Los Activos a agrupar en el Fondo en la Fecha de Constitución estarán integrados por Préstamos No Hipotecarios y por Certificados de Transmisión de Hipoteca emitidos para participar de los derechos de crédito derivados de los correspondientes Préstamos Hipotecarios, que integran la cartera.

Informe de Auditoría de los Activos.

Para dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 5 del Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, la Cartera Preliminar de Préstamos de la que derivan los Activos ha sido objeto de un informe de auditoría elaborado por la firma Deloitte, S.L. que versa sobre una serie de atributos tanto cualitativos como cuantitativos de una muestra de dicha Cartera Preliminar y, en concreto, sobre:

- Naturaleza del deudor cedido
- Identificación del deudor cedido
- Transmisibilidad de los activos
- Fecha de formalización del préstamo
- Fecha de vencimiento del préstamo
- Importe inicial del préstamo
- Saldo actual del préstamo
- Tipo de interés o índice de referencia
- Diferencial del tipo de interés
- Tipo de interés aplicado
- Retrasos en el pago
- Finalidad del préstamo
- Titularidad
- Formalización del préstamo

- Periodicidad de los pagos de principal
- Periodicidad de los pagos de intereses
- Situación concursal
- Política de concesión de riesgos
- Tipo de garantía
- Arrendamiento financiero (Leasing)

Adicionalmente, en relación con los Préstamos Hipotecarios, el informe de auditoría ha verificado la garantía hipotecaria, la clasificación de la garantía hipotecaria (Préstamo Hipotecario formalizado en escritura pública), su no-clasificación como préstamo promotor, la inscripción de la garantía hipotecaria, la dirección de la propiedad hipotecada y/o finca registral, la tasación y el valor de la tasación, el tipo de garantía y el ratio del saldo vivo del principal sobre el valor de tasación, así como el rango hipotecario.

La cartera preliminar de préstamos seleccionados de la que se extraerán los Activos que serán cedidos al Fondo en la Fecha de Constitución, está formada por 6.258 Préstamos cuyo principal pendiente de vencer, a 5 de mayo de 2009, ascendía a 2.229.860.828,79 euros (la “**Cartera Preliminar**”).

BANESTO garantiza que existen préstamos suficientes en la Cartera Preliminar para asegurar que el importe de los Activos que sean conformes con las declaraciones contenidas en los epígrafes b), c) y d) del apartado 2.2.8 posterior y se cedan al Fondo en la Fecha de Constitución no será inferior a DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €).

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

a) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de Deudor.

Atendiendo al tipo de Deudor, la distribución de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 5 de mayo de 2009 era la siguiente:

TIPO DE DEUDOR				
DEUDOR	Saldo Vivo (en euros)		Préstamos	
	Saldo en miles	% Saldo	Nº préstamos	% Nº préstamos
Grandes empresas	312.027.068,54	14,00	22	0,04
Empresas	152.116.089,80	6,80	213	3,4
PYMES	1.765.717.670,42	79,20	6.023	96,2
TOTALES	2.229.860.828,79	100	6.258	100

Dichos Préstamos han sido concedidos por Banesto y la siguiente clasificación es en base al criterio seguido por la misma, en función del volumen de facturación anual de la siguiente manera:

Tipo Deudor	Número de Préstamos
Gran Empresa	Facturación \geq 500.000.000 euros
Empresas	Facturación $>$ 6.000.000 euros
PYMES	Facturación $<$ 6.000.000 euros

b) Información sobre el número de deudores de los Préstamos seleccionados y su distribución.

El siguiente cuadro muestra la concentración de los veinte (20) mayores deudores con mayor peso de la Cartera Preliminar de Préstamos a 5 de mayo de 2009.

CLASIFICACIÓN POR MAYORES DEUDORES

Deudor	Tipo de Actividad	Saldo	(%) Saldo	Núm. Préstamos	(%) Préstamos
Deudor(1)	Hoteles y alojamientos similares	75.000.000,00	3,36	3	0,04
Deudor 2	Hoteles y alojamientos similares	66.875.289,54	3,00	2	0,03
Deudor 3	Comercio al por menor	61.371.202,07	2,75	2	0,03
Deudor 4	Promoción Inmobiliaria	58.315.185,33	2,62	14	0,22
Deudor 5	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	50.087.500,00	2,25	2	0,03
Deudor 6	Comercio al por menor	50.000.000,00	2,24	1	0,02
Deudor 7	Actividades de organizaciones empresariales y patronales	50.000.000,00	2,24	1	0,02
Deudor 8	Ingeniería Civil	40.000.000,02	1,79	2	0,03
Deudor 9	Hoteles y alojamientos similares	40.000.000,00	1,79	2	0,03
Deudor 10	Hoteles y alojamientos similares	33.600.000,00	1,51	1	0,02
Deudor 11	Hoteles y alojamientos similares	32.696.510,82	1,47	1	0,02
Deudor 12	Hoteles y alojamientos similares	30.941.577,33	1,39	1	0,02
Deudor 13	Hoteles y alojamientos similares	30.000.000,00	1,35	1	0,02
Deudor 14	Otras actividades crediticias	30.000.000,00	1,35	1	0,02
Deudor 15	Fabricación de productos básicos del hierro, acero y ferroaleaciones.	30.000.000,00	1,35	2	0,03
Deudor 16	Otras actividades profesionales, científicas y técnicas	30.000.000,00	1,35	1	0,02
Deudor 17	Construcción de edificios	28.008.006,37	1,26	6	0,10
Deudor 18	Hoteles y alojamientos similares	27.789.202,07	1,25	1	0,02
Deudor 19	Cáptación, depuración y distribución de agua.	25.000.000,00	1,12	1	0,02
Deudor 20	Contrucción de oficios residenciales	25.000.000,00	1,12	1	0,02
Otros Deudores		1.415.176.355,24			

El primer Deudor está formado por Barcelo Corporación Empresarial, S.A. y Barcelo Hotels Mediterraneo, S.L., empresas pertenecientes al Grupo Barcelo que enclavan su actividad en el sector de Hoteles y alojamientos similares y cumple los ratios financieros.

El segundo Deudor es Grupo Inversor Hesperia, S.A. que pertenece al Grupo Hesperia y que enclava su actividad en el sector de Hoteles y alojamientos similares y cumple los ratios financieros.

El tercer Deudor es Lidl Supermercados, S.A. Sociedad Unipersonal, que enclava su actividad en el sector del Comercio al por Menor y en sus condiciones contractuales bajo el Préstamo no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

No se contemplan cumplimiento ratios financieros, de cara a exigir un vencimiento anticipado de los Préstamos.

El cuarto Deudor es Programa Hogar Montigola S.A., que enclava su actividad en el sector de la Promoción Inmobiliaria y en sus condiciones contractuales bajo el Préstamo no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

El quinto Deudor es Telbasa Construcciones e Inversiones. S.L., que enclava su actividad en el sector de Otras actividades tecnológicas, científicas y técnicas y en sus condiciones contractuales bajo el Préstamo no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

El sexto Deudor es Omega Capital, S.L., que enclava su actividad en el sector de Actividades de organizaciones empresariales y patronales y en sus condiciones contractuales bajo el Préstamo no se contemplan exigencias sobre ratios financieros de cara a exigir un vencimiento anticipado del Préstamo como consecuencia de su incumplimiento.

El séptimo Deudor es Mayor Vent S.L.U., que enclava su actividad en el sector de Comercio al por menor y cumple los ratios financieros.

La suma de los 2 mayores deudores supone un 6,36% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 10 mayores deudores supone un 23,56% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 20 mayores deudores supone un 36,54% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 30 mayores deudores supone un 44,55% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

La suma de los 40 mayores deudores supone un 50,12% del principal pendiente de los Préstamos de la Cartera Preliminar.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 15,11% del total la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector del Hoteles y alojamientos similares y 6,79% del total de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Construcción y Actividades Inmobiliarias y un 4,98% del total de la Cartera Preliminar corresponde a Deudores enclavados dentro del sector de Comercio.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 4,79% del total de la Cartera Preliminar, formado por 2 Deudores, tienen como finalidad de los Préstamos la refinanciación.

Dentro de los 20 mayores Deudores un 8,38 % del total de la Cartera Preliminar formado por 4 Deudores, deben cumplir ratios financieros.

c) Distribución de los Préstamos atendiendo al tipo de garantía.

En cuanto a la composición de la Cartera Preliminar de Préstamos de la que se extraerán los Activos que se cederán al Fondo, cabe destacar lo siguiente:

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA				
Garantía	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
No Hipotecarios sin garantía específica	1.279.573.180,00	57,38	5.114	81,72
No Hipotecarios con garantía personal (aval) y en su caso, garantía real (distinta de hipoteca inmobiliaria)	179.882.318,63	8,07	161	2,57
Hipotecaria	770.405.330,16	34,55	983	15,71
Total	2.229.860.828,79	100	6.258	100

Un 34,55% total de la Cartera Preliminar tienen garantía hipotecaria, y un 57,38% del total de la Cartera Preliminar son Préstamos sin garantía específica.

Todos los Préstamos No Hipotecarios están garantizados con el patrimonio del Deudor aunque a efectos de la clasificación de la garantía se consideran como “sin garantía específica”. Adicionalmente, algunos préstamos tienen garantía personal que incluye avales, esto es, están garantizados con los bienes de terceras personas diferentes del Deudor (avalistas) y en los supuestos en que exista otra garantía real distinta de la hipoteca, la misma incluye, depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios, prendas de Deuda Pública y prendas sobre pólizas de seguros, estando dichas garantías debidamente inscritas en los Registros de Bienes Muebles y efectuadas las anotaciones correspondientes.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTIA				
Garantía	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
Depósitos en efectivo	9.064.381,51	5,04	69	42,07
Prendas sobre pólizas de seguros	238.893,41	0,13	4	2,44
Prendas sobre Fondos de Inversión	3.700.530,51	2,06	30	18,29
Prendas sobre Deuda Pública	60.000,00	0,03	1	0,61
Otros valores mobiliarios	166.076.518,63	92,33	46	28,05
Garantía Personal (Aval)	741.994,57	0,41	14	8,54
TOTALES	179.882.318,63	100,00	161	100,00

Un 0,41% del total de la Cartera preliminar tienen garantía personal (aval).

(d) Desglose por tipo de garantía hipotecaria :

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios según el tipo de garantía hipotecaria:

Un 36,04% total de la Cartera Preliminar tienen garantía hipotecaria fincas rústicas y

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE GARANTÍA HIPOTECARIA				
Garantía	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
EDIFICIO INDUSTRIAL	12.573.848,73	1,63	17	1,73
FINCA RUSTICA	64.069.663,47	8,32	53	5,39
FINCAS URBANAS	148.463.520,93	19,27	73	7,43
LOCALES COMERCIALES	69.669.984,51	9,04	113	11,50
NAVES INDUSTRIALES	77.676.302,90	10,08	153	15,56
OFICINAS	1.038.353,54	0,13	11	1,12
OTROS	51.366.651,03	6,67	439	44,66
SOLARES	62.202.937,58	8,07	40	4,07
HOTELES	105.023.656,41	13,63	6	0,61
VIVIENDAS	178.320.411,06	23,15	78	7,93
TOTALES	770.405.330,16	100,00	983	100,00

urbanas y terrenos y solares.

e) El siguiente cuadro muestra, a 5 de mayo de 2009, la distribución de los Préstamos por su finalidad:

CLASIFICACIÓN POR FINALIDAD DE LOS PRESTAMOS				
Descripción de la finalidad	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Saldo en miles	%	Nº	%
Adquisición de fincas rústicas (1)	12.703.922,50	0,57	16	0,26
Adquisición de fincas urbanas (2)	402.286.182,87	18,04	418	6,68
Adquisición de terrenos y solares (3)	101.871.766,73	4,57	34	0,54
Adquisición de naves industriales	56.660.032,52	2,54	109	1,74
Adquisición de viviendas cuyo uso no sea residencial	100.267.576,12	4,50	249	3,98
Financiación de su patrimonio y actividades empresariales	1.556.071.348,05	69,78	5.432	86,80
TOTALES	2.229.860.828,79	100	6.258	100

(1) **FINCA RÚSTICA:** Aquella cuyo principal destino es el aprovechamiento o explotación agrícola, pecuaria o forestal, entendiéndose incluidas las construcciones y edificaciones que se encuentran en la misma.

(2) **FINCA URBANA:** Parcela con edificaciones construidas que cuenta con todas las licencias necesarias y que dispone de acceso rodado, abastecimiento de agua, red de alcantarillado y suministro de energía eléctrica. Es decir, se encuentra preparado para edificar en él y se encuentra dentro de los lindes urbanos.

(3) **SOLAR:** Parcela urbana sin edificación, con características particulares, definidas por la Ley de Suelo y las figuras de planeamiento que afecten al terreno.

Un 23,18% total de la Cartera Preliminar tienen como finalidad la adquisición de fincas rústicas y urbanas y terrenos y solares.

La finalidad de los Préstamos concedidos a Deudores cuya actividad se enmarca dentro de la construcción o de actividades inmobiliarias incluye: adquisición de fincas rústicas y urbanas para su posterior construcción, cuya finalidad es la venta o alquiler, y

compra de locales relacionados con su actividad, reforma de vivienda y de locales, construcción de locales, centros comerciales y naves para alquiler y terminación de obras. En ningún caso incluye préstamos a promotores inmobiliarios para la construcción o rehabilitación de viviendas y/o inmuebles o industriales destinados a la venta.

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

El siguiente cuadro muestra la distribución por principal pendiente de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 5 de mayo de 2009.

PRINCIPAL PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde-Hasta (Euros)		Saldo (en miles)salvo en total en euros	% Saldo	Préstamos	(%) Préstamos
500.000,00	1.000.000,00	580.513,29	26,03	5.993	95,75
1.000.000,01	1.499.999,99	79.730,29	3,57	244	1,11
1.500.000,00	1.999.999,99	53.748,81	2,41	70	0,51
2.000.000,00	2.499.999,99	70.899,17	3,17	32	0,52
2.500.000,00	2.999.999,99	31.139,99	1,39	33	0,19
3.000.000,00	3.499.999,99	56.397,17	2,52	12	0,28
3.500.000,00	3.999.999,99	18.252,56	0,81	18	0,07
4.000.000,00	4.499.999,99	45.842,79	2,05	5	0,17
4.500.000,00	4.999.999,99	14.179,70	0,63	11	0,04
5.000.000,00	5.499.999,99	50.734,91	2,27	3	0,15
5.500.000,00	5.999.999,99	28.512,76	1,27	10	0,07
6.000.000,00	6.499.999,99	36.514,81	1,63	5	0,09
6.500.000,00	6.999.999,99	26.999,03	1,21	6	0,06
7.000.000,00	7.499.999,99	36.145,35	1,62	4	0,07
7.500.000,00	7.999.999,99	15.083,27	0,67	5	0,03
8.000.000,00	8.499.999,99	8.468,00	0,37	4	0,01
8.500.000,00	8.999.999,99	8.722,85	0,39	2	0,01
9.000.000,00	9.499.999,99	18.488,06	0,82	1	0,03
9.500.000,00	9.999.999,99	9.735,96	0,43	1	0,01
10.500.000,00	10.999.999,99	21.305,57	0,95	2	0,03
11.500.000,00	11.999.999,99	11.587,50	0,51	1	0,01
12.000.000,00	12.499.999,99	60.000,00	2,69	5	0,07
12.500.000,00	12.999.999,99	25.592,10	1,14	2	0,03
14.000.000,00	14.499.999,99	28.000,00	1,25	2	0,03
15.000.000,00	15.499.999,99	60.000,00	2,69	4	0,06
17.000.000,00	17.499.999,99	34.120,80	1,53	2	0,03
19.000.000,00	19.499.999,99	19.100,00	0,85	1	0,01
20.000.000,00	20.499.999,99	60.000,00	2,69	3	0,04
22.000.000,00	22.499.999,99	22.194,28	0,99	1	0,01
23.000.000,00	23.499.999,99	23.272,19	1,04	1	0,01
24.000.000,00	24.499.999,99	24.068,54	1,07	1	0,01
25.000.000,00	25.499.999,99	100.000,00	4,48	4	0,06
27.500.000,00	27.999.999,99	27.789,20	1,24	1	0,01
30.000.000,00	30.499.999,99	90.000,00	4,03	3	0,04
30.500.000,00	30.999.999,99	30.941,57	1,38	1	0,01
32.500.000,00	32.999.999,99	32.696,51	1,46	1	0,01
33.500.000,00	33.999.999,99	33.600,00	1,50	1	0,01
35.000.000,00	35.499.999,99	35.000,00	1,56	1	0,01
37.000.000,00	37.499.999,99	37.302,66	1,67	1	0,01
38.500.000,00	38.999.999,99	38.500,00	1,72	1	0,01
40.000.000,00	40.499.999,99	80.000,00	3,58	2	0,03
44.500.000,00	44.999.999,99	44.681,00	2,00	1	0,01
49.500.000,00	50.000.000,00	100.000,00	4,48	2	0,03
TOTALES		2.229.860.828,79	100	6.258	100

Principal pendiente máximo: 50.000.000,00 Euros
Principal pendiente mínimo: 1,00 Euros
Principal pendiente medio: 356.321,64 Euros

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

El siguiente cuadro recoge los importes iniciales de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 5 de mayo de 2009.

PRINCIPAL INICIAL DE LOS PRÉSTAMOS					
Desde-Hasta (Euros)		Saldo	% Saldo	Préstamos	(%) Préstamos
<1.000.000		640.487,28	25,6	5.950	95,07
1.000.000	1.500.000	106.665.863,63	4,26	95	1,51
1.500.000	2.000.000	47.726.870,00	1,90	29	0,46
2.000.000	2.500.000	79.738.110,78	3,18	38	0,60
2.500.000	3.000.000	38.816.754,37	1,55	15	0,23
3.000.000	3.500.000	67.732.531,01	2,7	22	0,35
3.500.000	4.000.000	21.514.355,20	0,86	6	0,09
4.000.000	4.500.000	36.727.506,48	1,46	9	0,14
4.500.000	5.000.000	4.500.000,00	0,17	1	0,01
5.000.000	5.500.000	65.873.741,26	2,63	13	0,21
5.500.000	6.000.000	17.160.000,00	0,68	3	0,04
6.000.000	6.500.000	61.129.082,78	2,44	10	0,15
6.500.000	7.000.000	20.468.344,61	0,81	3	0,04
7.000.000	7.500.000	42.536.512,00	17	6	0,09
7.500.000	8.000.000	7.500.000,00	0,30	1	0,02
8.000.000	8.500.000	32.250.000,00	1,28	4	0,06
8.500.000	9.000.000	8.600.000,00	0,34	1	0,01
9.000.000	9.500.000	27.45000.000,00	1,09	3	0,04
10.000.000	10.500.000	20.100.000,00	0,79	2	0,03
10.500.000	11.000.000	21.085.000,00	0,84	2	0,03
11.000.000	11.500.000	22.419.229,98	0,89	2	0,03
12.000.000	12.500.000	72.300.000,00	2,89	6	0,09
14.000.000	14.500.000	28.000.000,00	1,11	2	0,03
15.000.000	15.500.000	90.000.000,00	3,59	6	0,09
18.000.000	18.500.000	36.208.358,24	1,44	2	0,03
20.000.000	20.500.000	80.000.000,00	3,19	4	0,06
21.000.000	21.500.000	21.000.000,00	0,83	1	0,01
22.500.000	23.000.000	22.615.000,00	0,89	1	0,01
24.500.000	25.000.000	24.873.789,54	0,99	1	0,01
25.000.000	25.500.000	75.000.000,00	2,99	3	0,04
30.000.000	30.500.000	120.000.000,00	4,79	4	0,06
32.500.000	33.000.000	32.767.804,58	1,29	1	0,02
33.500.000	34.000.000	33.600.000,00	1,34	1	0,01
35.000.000	35.500.000	35.000.000,00	1,39	1	0,01
38.500.000	39.000.000	77.000.000,00	3,07	2	0,04
40.000.000	40.500.000	120.000.000,00	4,79	3	0,04
44.500.000	45.000.000	44.681.000,00	1,78	1	0,01
48.000.000	48.500.000	48.000.000,00	1,91	1	0,01
49.500.000	50.000.000	150.000.000,00	5,99	3	0,04
TOTALES		2.501.527.138,12	100	6.258	100

Importe inicial máximo por préstamo	50.000.000,00 Euros
Importe inicial mínimo por préstamo	3.000,00 Euros
Importe inicial medio por préstamo	399.732,68 Euros

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

El tipo de interés medio ponderado global de los Préstamos incluidos en la Cartera Preliminar a 5 de mayo de 2009 es cuatro coma ochenta y nueve por ciento (4,89%). El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según los índices de referencia de los mismos.

CLASIFICACIÓN POR TIPO DE REFERENCIA					
Tipo referencia	Saldo (en miles)	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos	Diferencial medio (%)
EURIBOR 1 AÑO	741.426,41	33,25	1.631	26,56	1,09
EURIBOR 1 MES	4.263,20	0,19	4	0,06	1,11
EURIBOR 2 MES	204,76	0,01	1	0,02	2,49
EURIBOR 3 MES	748.495,78	33,57	901	14,40	1,38
EURIBOR 6 MES	301.980,50	13,54	501	8,01	0,83
ICQ	28.405,28	1,27	220	3,52	0,62
IRPH	5.810,69	0,26	50	0,80	0,14
FIJO	399.274,331	17,91	2.950	47,14	
Total	2.229.860,75	100,00	6.258	100,00	

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos en intervalos de un uno por ciento (1) del tipo de interés nominal actual.

TIPO DE INTERÉS ACTUAL DE LOS PRÉSTAMOS				
Desde %	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
0,00	25.795.700,33	1,16	1.093	17,47
1,00	1.300.000,00	0,06		0,03
2,00			2	
2,00	221.344.000,47	9,93		1,98
2,99			124	
3,00	300.233.486,01	13,46		6,87
3,99			430	
4,00	536.204.593,79	24,05		10,71
4,99			670	
5,00	710.612.023,34	31,87		19,70
5,99			1.233	
6,00	360.046.885,00	16,15		14,33
6,99			897	
7,00	32.868.651,05	1,47		8,28
7,99			518	
8,00	24.121.581,31	1,08		9,92
8,99			621	
9,00	12.352.046,00	0,55		6,97
9,99			436	
>10	4.981.861,49	0,22		3,74
			234	
TOTALES:	2.229.860.828,79	100	6.258	1,98

Tipo de Interés actual máximo por préstamo	13 %
Tipo de Interés actual mínimo por préstamo	0,00%
Tipo de Interés actual medio	4,89%

Un 1,16% del principal pendiente de los Préstamos tienen un tipo de interés de 0%, y están concedidos bajo diversos convenios ICO. No existe ningún Préstamo que tenga diferimiento en la revisión del tipo de interés. Las condiciones contractuales del Préstamo recoge un tipo de interés 0% y el Fondo no recibe intereses de estos Préstamos

i) Año de formalización de los Préstamos.

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

FECHA DE FORMALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS				
Año	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
1993	1.347.106,95	0,06	1	0,02
1995	123.714,84	0,01	2	0,03
1996	1.461.817,27	0,07	16	0,26
1997	4.804.935,53	0,22	21	0,34
1998	6.959.239,14	0,31	25	0,40
1999	1.824.310,88	0,08	37	0,59
2000	7.333.469,29	0,33	40	0,64
2001	4.503.623,37	0,20	33	0,53
2002	4.915.614,31	0,22	23	0,37
2003	25.635.003,70	1,15	38	0,61
2004	109.444.673,36	4,91	59	0,94
2005	113.790.169,97	5,10	88	1,41
2006	184.436.649,04	8,27	121	1,93
2007	292.504.208,27	13,12	749	11,97
2008	1.365.036.624,35	61,22	4.343	69,40
2009	105.739.668,52	4,74	662	10,58
TOTALES	2.229.860.829,79	100	6258	100

Fecha de formalización más antigua	12/03/1993
Fecha de formalización más reciente	31/01/2009

El plazo de formalización medio ponderado es de 1,49 años, y un 79,08% del principal pendiente de la Cartera Preliminar corresponde a Préstamos formalizados entre 2007, 2008 y 2009.

j) Fecha de vencimiento final.

La amortización de los Préstamos se produce durante toda la vida restante hasta la amortización total, período durante el cual los Deudores deben satisfacer las cuotas comprensivas de reembolso del capital y de intereses.

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

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS				
Vencimiento	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
2009	425.666.078,16	19,09	1.594	25,47
2010	129.914.401,38	5,83	119	1,90
2011	278.608.544,16	12,49	724	11,57
2012	211.803.725,08	9,50	1.136	18,15
2013	156.164.184,71	7,00	1.272	20,33
2014	165.801.998,68	7,44	204	3,26
2015	158.058.144,74	7,09	409	6,54
2016	66.060.614,02	2,96	141	2,25
2017	61.348.672,02	2,75	38	0,61
2018	111.697.877,38	5,01	70	1,12
2019	24.301.091,65	1,09	56	0,89
2020	23.641.390,87	1,06	43	0,69
2021	130.893.876,09	5,87	70	1,12
2022	106.106.300,40	4,76	180	2,88
2023	24.346.679,82	1,09	64	1,02
2024	90.517.122,49	4,06	37	0,59
2025	2.185.634,86	0,10	6	0,10
2026	20.429.276,76	0,92	9	0,14
2027	8.325.355,56	0,37	35	0,56
2028	2.705.399,63	0,12	12	0,19
2029	3.117.642,00	0,14	16	0,26
2030	14.245.550,27	0,64	4	0,06
2031	569.762,09	0,03	2	0,03
2032	459.951,50	0,02	2	0,03
2033	5.230.680,35	0,23	6	0,10
2035	5.173.326,85	0,23	2	0,03
2037	602.679,67	0,03	2	0,03
2038	1.280.682,15	0,06	3	0,05
2046	210.090,94	0,01	1	0,02
2047	394.094,51	0,02	1	0,02
TOTALES	2.229.860.829,79	100	6.258	100

Fecha de vencimiento más lejana	01/07/2047
Fecha de vencimiento media ponderada	31/03/2015
Fecha de vencimiento más próxima	01/10/2009

El vencimiento medio ponderado de los Préstamos es de 5,91 años.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar según la fecha de amortización final de los Préstamos que vencen durante el año 2009, por intervalos mensuales:

FECHAS DE VENCIMIENTO DE LOS PRÉSTAMOS				
Mes vto. Año 2009	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
Octubre	110.247.328,37	25,90	388	24,34
Noviembre	202.557.880,54	47,59	635	39,84
Diciembre	112.860.869,25	26,51	571	35,82
TOTALES:	425.666.078,16	100,00	1.594	100,00

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos según el plazo de concesión original (en años).

PLAZO DE CONCESION ORIGINAL DE LOS PRÉSTAMOS					
Intervalo años		Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
Inicio	Fin	Saldo en miles	%	Nº Préstamos	% Préstamos
0	4	820.618,21	36,80	4.223	67,48
5	9	638.969,78	28,65	1.081	17,27
10	14	372.655,30	16,71	424	6,77
15	19	305.145,42	13,68	370	5,91
20	24	61.592,90	2,76	122	1,94
25	29	9.338,61	0,41	23	0,36
30	40,08	21.540,58	0,96	15	0,23
TOTALES		2.229.860.828,79	100	6.258	100

Plazo Mínimo de concesión: 0,75 años

Plazo Medio ponderado de concesión: 9,03 años

Plazo máximo de concesión : 40,08 años

k) **Distribución por actividades económicas (Clasificación Nacional de Actividades Económicas (CNAE)) de los Préstamos cedidos por BANESTO.**

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

DISTRIBUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CNAE)				
Sector	Saldo	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
AGRICULTURA,GANADERIA,CAZA Y SERVICIOS RELACIONADOS CON LAS MISMAS	47.872.534,75	2,15	181	2,89
SILVICULTURA Y EXPLOTACION FORESTAL	1.297.146,01	0,06	17	0,27
PESCA Y ACUICULTURA	9.933.693,77	0,45	37	0,59
EXTRACCION DE MINERALES METALICOS	100.000,00	0,00	1	0,02
OTRAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	3.879.083,49	0,17	28	0,45
ACTIVIDADES DE APOYO A LAS INDUSTRIAS EXTRACTIVAS	829.956,54	0,04	5	0,08
INDUSTRIA DE LA ALIMENTACION	85.921.470,95	3,85	185	2,96
FABRICACION DE BEBIDAS	17.528.638,24	0,79	30	0,48
INDUSTRIA DEL TABACO	68.808,31	0,00	2	0,03
INDUSTRIA TEXTIL	5.252.072,80	0,24	53	0,85
CONFECCION DE PRENDAS DE VESTIR	16.598.776,82	0,74	39	0,62
INDUSTRIA DEL CUERO Y DEL CALZADO	1.281.574,67	0,06	18	0,29
INDUSTIA DE MADERA Y CORCHO, EXCEPTO MUEBLES;CESTERIA Y ESPARTERIA	13.325.718,55	0,60	121	1,93
INDUSTRIA DEL PAPEL	2.325.361,34	0,10	18	0,29
ARTES GRAFICAS Y REPRODUCCION DE SOPORTES GRABADOS	5.815.557,66	0,26	120	1,92
COQUERIAS Y REFINO DE PETROLEO	171.963,82	0,01	3	0,05
INDUSTRIA QUIMICA	14.268.330,36	0,64	64	1,02
FABRICACION DE PRODUCTOS FARMACEUTICOS	1.610.322,31	0,07	11	0,18
FABRICACION DE PRODUCTOS DE CAUCHO Y PLASTICOS	10.404.970,87	0,47	39	0,62
FABRICACION DE OTROS PRODUCTOS MINERALES NO METALICOS	16.377.545,00	0,73	73	1,17
METALURGIA;FABRICACION DE PROD.DE HIERRO,ACERO Y FERROLEACIONES	82.775.680,83	3,71	60	0,96
FABRICACION DE PRODUCTOS METALICOS,EXCEPTO MAQUINARIA Y EQUIPO	64.511.294,58	2,89	176	2,81
FABRICACION DE PROD.INFORMATICOS,ELECTRONICOS,OPTICOS	7.777.228,96	0,35	58	0,93
FABRICACION DE MATERIAL Y EQUIPO ELECTRICO	13.338.224,07	0,60	77	1,23
FABRICACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO N.C.O.P.	37.530.185,35	1,68	84	1,34
FABRICACION DE VEHICULOS MOTOR,REMOLQUES Y SEMIRREMOLQUES	7.210.380,50	0,32	19	0,30
FABRICACION DE OTRO MATERIAL DE TRANSPORTE	954.431,46	0,04	7	0,11
FABRICACION DE MUEBLES	2.818.236,21	0,13	33	0,53
OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS	7.132.959,35	0,32	53	0,85
REPARACION E INSTALACION DE MAQUINARIA Y EQUIPOS	15.242.820,21	0,68	6	0,10
SUMINISTRO DE ENERGIA ELECTRICA,GAS,VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO	8.086.446,01	0,36	38	0,61
CAPTACION, DEPURACION Y DISTRIBUCION DE AGUA	25.464.580,54	1,14	9	0,14
RECOGIDA Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES	220.090,94	0,01	2	0,03

DISTRIBUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CNAE)				
Sector	Saldo	%) Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
RECOGIDA, TRATAMIENTO Y ELIMINACION DE RESIDUOS; VALORACION	4.395.965,88	0,20	13	0,21
ACTIVIDADES DE DESCONTAMINACION Y OTROS SERVICIOS	12.717.988,70	0,57	10	0,16
CONSTRUCCION DE EDIFICIOS	356.820.113,44	16,00	449	7,17
INGENIERIA CIVIL (1)	67.306.146,06	3,02	170	2,72
ACTIVIDADES DE CONSTRUCCION ESPECIALIZADA	77.064.854,06	3,46	505	8,07
VENTA Y REPARACION DE VEHICULOS DE MOTOR Y MOTOCICLETAS	21.176.919,46	0,95	206	3,29
COMERCIO AL POR MAYOR E INTERMEDIARIOS DEL COMERCIO, EXCEPTO VEHICULOS A MOTOR	74.166.035,86	3,33	477	7,62
COMERCIO AL POR MENOR, EXCEPTO DE VEHICULOS DE MOTOR	148.351.365,76	6,65	520	8,31
TRANSPORTE TERRESTRE Y POR TUBERIA	19.390.015,56	0,87	137	2,19
TRANSPORTE MARITIMO Y POR VIAS NAVEGABLES INTERIOR	1.350.805,60	0,06	4	0,06
TRANSPORTE AEREO	690.453,13	0,03	4	0,06
ALMACENAMIENTO Y ACTIVIDADES ANEXAS AL TRANSPORTE	18.769.490,18	0,84	53	0,85
ACTIVIDADES POSTALES Y DE CORREOS	85.694,90	0,00	2	0,03
SERVICIOS DE ALOJAMIENTO	361.915.856,13	16,23	69	1,10
SERVICIOS DE COMIDAS Y BEBIDAS	22.022.847,83	0,99	255	4,07
EDICION	1.467.370,54	0,07	31	0,50
ACTIVIDADES CINEMATOGRAFICAS, DE VIDEO Y PROGRAMAS DE TELEVISION	2.844.311,54	0,13	10	0,16
TELECOMUNICACIONES	14.269.778,13	0,64	26	0,42
PROGRAMACION, CONSULTORIA Y OTRAS ACTIVIDADES INFORMATICAS	4.080.660,29	0,18	57	0,91
SERVICIOS DE INFORMACION	101.642,85	0,00	5	0,08
SERVICIOS FINANCIEROS, EXCEPTO SEGUROS Y FONDOS PENSIONES	48.392.958,64	2,17	17	0,27
SEGUROS, REASEGUROS Y FONDOS DE PENSIONES	1.049.499,25	0,05	14	0,22
ACTIVIDADES AUXILIARES A SERVICIOS FINANCIEROS Y A LOS SEGUROS	32.047.057,34	1,44	41	0,66
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS	84.544.941,20	3,79	281	4,49
ACTIVIDADES JURIDICAS Y DE CONTABILIDAD	5.449.996,39	0,24	113	1,81
ACTIVIDADES DE LAS SEDES CENTRALES; ACTIVIDADES DE CONSULTORIA DE GESTION EMPRESARIAL	3.949.018,22	0,18	40	0,64
SERVICIOS TECNICOS DE ARQUITECTURA E INGENIERIA; ENSAYOS Y ANALISIS CLINICOS	8.549.949,93	0,38	59	0,94
INVESTIGACION Y DESARROLLO	267.079,68	0,01	2	0,03
PUBLICIDAD Y ESTUDIOS DE MERCADO	2.547.355,71	0,11	43	0,69
OTRAS ACTIVIDADES PROFESIONALES, CIENTIFICAS Y TECNOLOGICAS (2)	148.426.540,90	6,66	460	7,35
ACTIVIDADES VETERINARIAS	243.500,18	0,01	11	0,18
ACTIVIDADES DE ALQUILER (4)	1.743.442,97	0,08	20	0,32
ACTIVIDADES RELACIONADAS CON EL EMPLEO	290.218,73	0,01	4	0,06
ACTIVIDADES DE AGENCIAS DE VIAJES, OPERADORES TURISMO	3.231.781,51	0,14	34	0,54
ACTIVIDADES DE SEGURIDAD E INVESTIGACION	263.199,90	0,01	3	0,05
SERVICIOS A EDIFICIOS Y ACTIVIDADES DE JARDINERIA	466.530,06	0,02	10	0,16
ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS DE OFICINA Y OTRAS ACTIVIDADES	571.688,80	0,03	4	0,06
ADMN.PUBLICA Y DEFENSA; SEGURIDAD SOCIAL OBLIGATORIA	23.288.560,94	1,04	8	0,13

DISTRIBUCIÓN DE LOS PRÉSTAMOS POR ACTIVIDADES ECONÓMICAS (CNAE)				
Sector	Saldo	%) Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
EDUCACION	3.026.217,48	0,14	50	0,80
ACTIVIDADES SANITARIAS	9.859.502,34	0,44	102	1,63
ASISTENCIA EN ESTABLECIMIENTOS RESIDENCIALES	1.063.841,97	0,05	5	0,08
ACTIVIDADES DE SERVICIOS SOCIALES SIN ALOJAMIENTO	6.217.356,60	0,28	7	0,11
ACTIVIDADES DE CREACION, ARTISTICAS Y ESPECTACULOS	1.328.365,77	0,06	12	0,19
ACTIVIDADES DE BIBLIOTECAS,ARCHIVOS,MUSEOS Y OTRAS ACTIVIDADES CULTURALES	15.000,00	0,00	1	0,02
ACTIVIDADES DE JUEGOS DE AZAR Y APUESTAS	4.856.600,41	0,22	12	0,19
ACTIVIDADES DEPORTIVAS, RECREATIVAS Y DE ENTRETENIMIENTO	1.788.366,82	0,08	29	0,46
ACTIVIDADES ASOCIATIVAS (3)	90.749.055,93	4,07	78	1,25
REPARACION DE ORDENADORES,EFFECTOS PERSONALES Y ARTICULOS DE USO DOMESTICO	747.111,68	0,03	16	0,26
OTROS SERVICIOS PERSONALES	7.726.688,27	0,35	110	1,76
ACTIVIDADES DE LOS HOGARES COMO EMPLEADORES DE PERSONAL DOMESTICO	245.000,00	0,01	2	0,03
• Total	2.229.860.828,79	100	6.258	100

- (1) Ingeniería Civil comprende obras hidráulicas, construcción de carreteras y autopistas, vías férreas, puentes y túneles, etc.
- (2) Otras actividades profesionales, científicas y técnicas incluye actividades de este tipo con alto grado especialización y de formación.
- (3) Actividades asociativas comprendes organizaciones que representan los intereses de los grupos especiales, como defensa de trabajadores, organizaciones políticas, etc.
- (4) Actividades de alquiler comprende el alquiler y arrendamiento de bienes tangibles e intangibles.

De la Cartera Preliminar, los deudores cuya actividad económica (CNAE) representan una mayor concentración son los pertenecientes a las siguientes categorías: "Actividades de construcción y actividades inmobiliarias ", con un principal pendiente de 585.736.054,76 euros, que supone un (26,27%) del total de la Cartera Preliminar, "Servicios de Alojamiento" con un principal pendiente de 361.915.856,13 euros, que supone un (16,23%) del total de la Cartera Preliminar, "Comercio al Menor" con un principal pendiente de 148.351.365,76 euros, que supone un (6,65%) del total de la Cartera Preliminar, la suma de "Comercio al Menor y al Mayor supone un (9,98 %) de la Cartera Preliminar y "Otras actividades profesionales, científicas y técnicas " con un principal pendiente de 148.426.540,90 euros, que supone un (6,66%) del total de la Cartera Preliminar, tal y como se detalla en el apartado 2.2.2.1 k) del Módulo Adicional.

l) Indicación de la distribución geográfica por Comunidades Autónomas.

El cuadro siguiente muestra, a 5 de mayo de 2009, la distribución geográfica de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según las Comunidades Autónomas donde se halla el domicilio social de los Deudores.

SALDO PENDIENTE DE LOS PRÉSTAMOS POR COMUNIDAD AUTÓNOMA				
Regiones	Saldo (en miles salvo los totales)	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
ANDALUCIA	204.465,47	9,16	872	13,93
ARAGON	34.257,45	1,53	162	2,58
ASTURIAS	19.893,27	0,89	114	1,82
BALEARES	173.020,49	7,75	126	2,01
CANARIAS	87.813,34	3,93	184	2,94
CANTABRIA	13.045,55	0,58	132	2,10
CASTILLA LA MANCHA	65.570,69	2,94	332	5,30
CASTILLA LEON	27.453,28	1,23	293	4,68
CATALUÑA	472.437,47	21,18	994	15,88
CEUTA	1.541,00	0,06	6	0,09
EXTREMADURA	12.521,42	0,56	136	2,17
GALICIA	74.923,29	3,35	420	6,71
LA RIOJA	9.311,19	0,41	67	1,07
MADRID	697.229,38	31,26	1.062	16,97
MELILLA	595,16	0,02	7	0,11
MURCIA	20.221,28	0,90	114	1,82
NAVARRA	20.118,94	0,90	60	0,95
PAIS VASCO	172.173,87	7,72	265	4,23
VALENCIA	123.268,17	5,52	912	14,57
TOTALES:	2.229.860.828,79	100	6.258	100

n) Morosidad de la cartera de Préstamos cedidos por BANESTO.

Ninguno de los Préstamos que serán cedidos al Fondo presentará pagos pendientes en la respectiva fecha de cesión superior a treinta (30) días.

RETRASOS EN EL PAGO DE LAS CUOTAS				
Intervalo (Días)	Saldo (miles de euros) Salvo el total el euros	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
0	2.110.589,95	94,65	5.857	93,59
1 - 10	101.022,75	4,53	249	3,98
11 - 30	3.390,72	0,15	71	1,13
31 - 60	11.603,16	0,52	54	0,86
61 - 90	3.254,25	0,15	27	0,43
TOTALES:	2.229.860.828,79	100	6.258	100

Los retrasos en el pago de las cuotas entre 1 y 10 días corresponden a una "morosidad técnica".

m) Periodicidad en el pago de las cuotas

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos de la Cartera Preliminar, según la periodicidad en el pago de las cuotas:

PERIODICIDAD DE LAS CUOTAS				
	Saldo en euros	% Saldo	Núm. Préstamos	% Préstamos
ANUAL	105.021.479,36	4,71	67	1,07
MENSUAL	827.817.204,66	37,12	3.579	57,19
SEMESTRAL	376.859.166,13	16,90	886	14,16
TRIMESTRAL	834.988.137,68	37,45	1.707	27,28
AL VENCIMIENTO	85.174.840,96	3,82	19	0,30
TOTALES:	2.229.860.828,79	100	6.258	100

Un 16,90% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad semestral en el pago de sus cuotas; un 4,71% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene una periodicidad anual en el pago de sus cuotas y un 3,82% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene pago a vencimiento, frente al pago de los intereses de los Bonos que se realiza con una periodicidad trimestral. En su conjunto, un 25,43% del principal pendiente de la Cartera Preliminar tiene pagos con una periodicidad superior al trimestre.

m) Carencia

Los siguientes cuadros muestran los Préstamos de la Cartera Preliminar, en los que exista un plazo de carencia vigente en cuanto al reembolso de principal, así como el período de finalización del mismo. Los Préstamos con un periodo de carencia son aquéllos en que no hay pagos de principal durante un período y, una vez finalizados éste, el principal se amortiza periódicamente. En estos cuadros no se incluyen Préstamos a vencimiento cuyo pago de principal se realiza al final de la vida de la operación. Contractualmente los Deudores no tienen posibilidad de exigir un periodo de carencia adicional al inicial.

CARENCIA				
	Saldo Vivo En euros		Préstamos	
	Saldo	% Saldo	Nº prestamos	% prestamos
Con carencia	724.718.889,09	32,50	348	5,56
Sin carencia	1.505.141.939,70	67,50	5.910	94,44
TOTALES	2.229.860.828,79	100,00	6.258	100,00

El siguiente cuadro muestra aquellos Préstamos de la Cartera Preliminar cuyo plazo de carencia finaliza en 2009, 2010, 2011 y 2012:

CARENCIA				
Años	Saldo Vivo en euros		Préstamos	
	Saldo (*)	% Saldo	Nº prestamos	% Nº prestamos
2009	284.751.939,40	39,29	257	73,85
2010	230.693.440,51	31,83	77	22,13
2011	145.273.509,18	20,05	12	3,45
2012	64.000.000,00	8,83	2	0,57
TOTALES	724.718.889,09	100,00	348	100,00

Fecha de carencia mínima: 13/05/2009

Fecha de carencia media: 08/07/2010

Fecha de carencia máxima: 07/04/2012

(*) Se incluye en cada año el saldo total de principal pendiente de cada Préstamo cuyo periodo de carencia finaliza en dicho año.

El siguiente cuadro muestra aquellos Préstamos de la Cartera Preliminar cuya amortización por cuota supera el 25% del principal pendiente del Préstamo.

CARENCIA / AMORTIZACION ANUAL				
	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)	% Saldo	Nº Prestamos	% Prestamos
Amortizacion > 25% (incluido Préstamos a vencimiento)	622.545.792,45	27,92	1.631	26,88
Resto	1.607.315.036,34	72,08	4.576,00	73,12
TOTALES	2.229.860.828,79	100,00	6.258	100,00

2.2.3 Naturaleza legal de los Activos.

Los Activos objeto de titulación a través de su cesión al Fondo son derechos de crédito derivados de Préstamos concedidos por BANESTO.

Los Activos se clasifican, en virtud de la garantía, en Activos derivados de Préstamos Hipotecarios (es decir, garantizados con hipoteca inmobiliaria) y Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios (es decir, los que incluyen préstamos sin garantía específica (es decir, con la garantía de los bienes del deudor, presentes y futuros), préstamos garantizados con garantía personal (avales) y/o, en su caso, garantía real distinta de hipoteca inmobiliaria (depósitos en efectivo, prendas sobre participaciones en Fondos de Inversión y otros valores mobiliarios, prendas de fondos públicos y prendas sobre pólizas de seguros).).

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios 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 BANESTO 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 5ª de la Ley 3/1994, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007; 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 a la Nota de Valores.

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

Todos los Activos tienen una fecha de vencimiento anterior al 1 de julio de 2047.

2.2.5 Importe de los Activos.

El Fondo se constituirá con los Activos que BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución cuyo principal total será igual o ligeramente superior a DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €), importe al que asciende el valor nominal de la emisión de Bonos.

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

El ratio, expresado en tanto por ciento entre el importe de principal pendiente de amortización a fecha 5 de mayo de 2009 y el valor de tasación de los inmuebles hipotecados de los Préstamos Hipotecarios seleccionados, se encontraba comprendido entre el 0,05 % y el 154,32 %, siendo el ratio medio ponderados el 58,17%.

Un (7,26%) del Saldo Vivo de los Préstamos Hipotecarios a 5 de mayo de 2009 se encuentra entre el 80,01% y el 154,32% del ratio de saldo vivo de principal sobre valor de tasación.

El siguiente cuadro muestra la distribución de los Préstamos Hipotecarios en sus distintos intervalos.

RATIO SALDO VIVO/VALOR DE TASACIÓN					
Intervalo		Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
%		Saldo en miles	%	N^a Préstamos	% Préstamos
0,05	10,00	6.325,46	0,82	59	6,00
10,01	20,00	23.700,00	3,07	75	7,62
20,01	30,00	39.042,38	5,06	97	9,86
30,01	40,00	51.698,05	6,71	122	12,41
40,01	50,00	131.564,07	17,07	166	16,88
50,01	60,00	124.928,74	16,21	158	16,07
60,01	70,00	197.410,95	25,62	171	17,39
70,01	80,00	139.681,80	18,13	92	9,35
80,01	90,00	21.855,67	2,83	14	1,42
90,01	100,00	26.448,62	3,43	19	1,93
100,01	154,32	7.749,54	1,00	10	1,01
TOTALES:		770.405.330,16	100	983	100

Ratio Mínimo de Principal Pendiente / Valor de Tasación	0,05%
Ratio Máximo de Principal Pendiente / Valor de Tasación	154,32%
Ratio Medio ponderado de Principal Pendiente / Valor de Tasación	58,17%

El siguiente cuadro muestra la fecha de formalización de los Préstamos Hipotecarios con un ratio de principal pendiente sobre el valor de tasación superior al 80%.

FECHA DE FORMALIZACIÓN / RATIO SUPERIOR AL 80%				
Año	Saldo Vivo (miles de euros, salvo el total en euros)		Préstamos	
	Saldo en miles	%	Nº	%
1999	416.082,85	0,74	1	2,33
2000	68.900,48	0,12	1	2,33
2001	711.088,27	1,27	2	4,65
2002	2.222.198,37	3,96	2	4,65
2003	221.080,42	0,39	1	2,33
2005	1.627.631,03	2,90	4	9,30
2006	1.873.953,47	3,34	4	4,65
2007	15.852.279,91	28,28	4	18,60
2008	33.060.626,15	58,98	24	55,81
TOTALES	56.053.840,95	100,00	43	100,00

De los Préstamos Hipotecarios que tienen un L.T.V. superior al 80%, un 93,51% están formalizados entre 2005 y 2008.

2.2.7 Descripción de los procedimientos establecidos por BANESTO para la formalización de la cartera de Activos.

La política de riesgos de la cartera de Activos para la formalización de préstamos es la descrita a continuación:

1. Proceso y Criterios de Formalización de Préstamos

Modelo Utilizado para la concesión de los Activos

BANESTO cuenta con un sistema de análisis específico para cada tipología de cliente atendiendo a su tamaño y/o actividad: el Sistema de Análisis de Pequeñas Empresas y autónomos (SAPYME), el de Sector Agrario (SAGRA), el Medianas Empresas (SAME), el de Promotores (SAPROMO) y el de Corporativa (SABAMA).

En todos estos casos los analistas de riesgos realizan una valoración de los clientes desde el punto de vista cualitativo y cuantitativo.

- Análisis cualitativo: califica al cliente con respecto al proceso de negocio y al entorno competitivo, valorando las áreas de riesgo de accionistas/gerencia, compromiso de los socios con el negocio y producto/demanda/mercado.
- Análisis cuantitativo: califica al cliente en cuanto a su situación económico financiera, valorando las áreas de riesgo de solvencia, rentabilidad/beneficios y la capacidad de pago de las deudas.
- En el caso especial de promotores adicionalmente se analizan los proyectos según sus características de situación, experiencia, precio, nivel de comercialización, plan financiero, plan de ventas, etc.

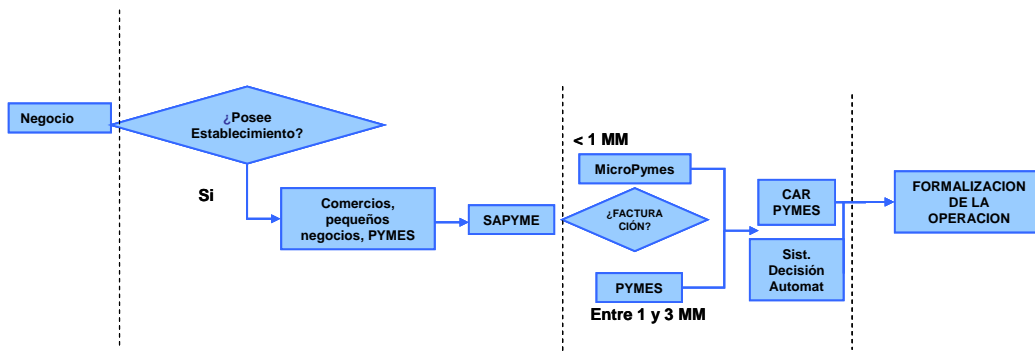
En cada una de estas áreas se asigna una calificación asociada a una puntuación numérica, cuya ponderación da lugar al rating del cliente. La ponderación y las áreas específicas de análisis dependen del tipo de cliente.

El modelo de ordenación es Point in Time (PIT), ya que las calificaciones son revisadas periódicamente (como mínimo una vez al año), así como cuando las condiciones de mercado lo aconsejan, o en casos de clientes u operaciones específicos, que puedan implicar un mayor riesgo. ¿Qué pasa si aumenta el riesgo y disminuye el rating)

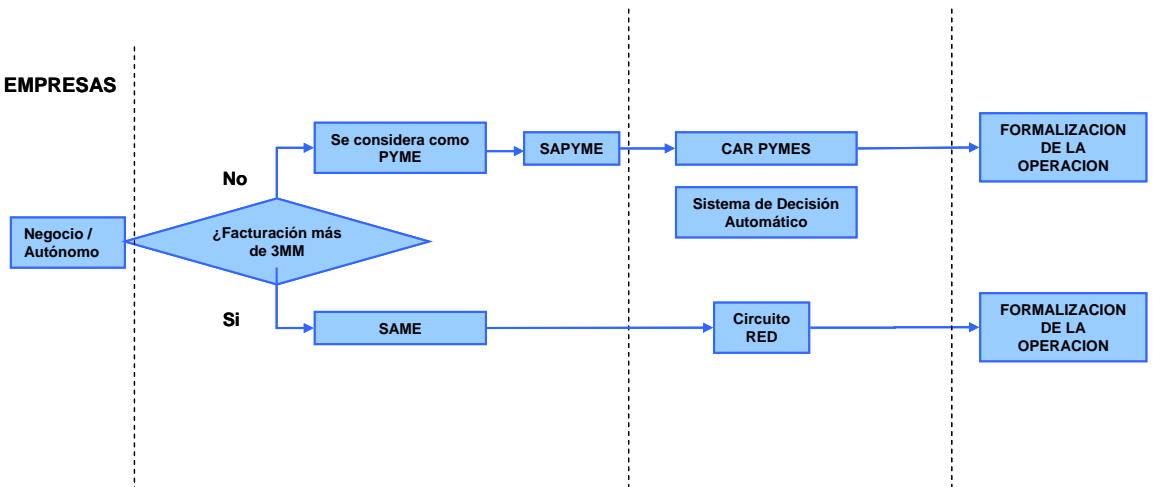
El sistema de valoración está establecido en torno a un esquema de funcionamiento donde se tiene en cuenta:

- La jerarquía del centro del analista que va a valorar: Tendrá más relevancia cuanto más jerarquía tenga el centro que lo aprueba.
- La valoración o calificación final a asignar.
- La temporalidad. Cuanto más recientes sean las puntuaciones, más valor tendrán.

**SEGMENTO COMERCIO,
PEQUEÑOS NEGOCIOS Y PYMES**



EMPRESAS



Corporativa



C.A.R: Centro de Análisis de Riesgos.

Circuito RED: Es un circuito de delegación de atribuciones, aplicado a ciertas empresas y corporativa.

El análisis se efectúa a varios niveles:

- Admisión en oficina: En la oficina comienza el proceso de conocer al cliente, solicitando la documentación necesaria para el estudio previo del riesgo del cliente, y de la operación, con objeto de determinar si definitivamente se tramita la operación.
Si se considera adecuado el riesgo y la rentabilidad de la operación, éste se dará de alta o actualizará, en su caso, en el sistema de análisis del cliente correspondiente, se establecerá un primer rating y se dará de alta la propuesta.
- Análisis en riesgos: Se evalúa definitivamente el perfil del riesgo del cliente a partir de la información reflejada en el Sistema de Análisis. En el caso de grandes y medianas empresas esta tarea se asigna por caracterización de los clientes a un Gestor de Riesgos (pertenece a la central ¿) ya que prevalece el criterio de proximidad. En el caso de las Pymes, Autónomos y Promotores este análisis es realizado por una unidad centralizada de análisis ya que prevalece el criterio de especialización.

Durante esta fase se procede a una revisión del rating del cliente, teniendo en cuenta la capacidad actual y a medio plazo del cliente para hacer frente a sus obligaciones.

Asimismo, se analiza la operación, teniendo en cuenta el perfil del cliente, finalidad de la operación, plazos, garantías, etc. Por último se realiza un análisis conjunto cliente operación teniendo en cuenta la consistencia e idoneidad entre la operación y el perfil de riesgo del cliente.

Para Banca Corporativa en el circuito RED, los niveles de menor a mayor importancia son:

- ✓ Comisión permanente de Riesgos: máximo 7mill Eur

Se celebra una vez por semana y acuden el Director de la Unidad de Riesgos del Área Mayorista, Responsable del Middle Office del Área Mayorista y gerentes del área comercial de Banca Mayorista

- ✓ Comisión de Operaciones: máximo 20 mill Eur

Están representados semanalmente el área de Riesgos y Negocio por: Director General Adjunto de Riesgos, Secretario General del Consejo, responsables de las áreas de admisión de riesgos, responsables de las áreas de negocios.

- ✓ Comisión Delegada: máximo 60 mill Eur

- ✓ Comisión Ejecutiva: Por encima de 60 mill eur. Siempre tendrán que pasar por esta comisión medios de comunicación, clubs de futbol, corporaciones locales y regionales y empresas con accionistas que sean miembros de la comisión ejecutiva

Para Empresas y Pymes en el circuito RED, los distintos niveles de menor a mayor importancia y sus límites máximos son:

- ✓ Centro de Empresas: Máximo 1.5 mill Eur.

Se reúnen en comités semanales el Director del Centro de Empresas, el Responsable de Riesgos del Centro y otras personas que el Director considere oportunas.

- ✓ Comité Territorial: Máximo 6 mill Eur

Se reúnen en comités semanales el Director Territorial, el Responsable de Territorial de Riesgos y otras personas que el Director considere oportunas.

- ✓ Unidad de Riesgos de Empresa: Máximo 7 mill Eur

Tiene una periodicidad diaria y participan el analista de riesgos, y el responsable de la unidad. Se elabora un acta semanal.

- ✓ Comité de operaciones: Máximo 12 mill Eur:

Están representados semanalmente el área de Riesgos y Negocio por: Director General Adjunto de Riesgos, el director de Asesoría Jurídica, responsables de las áreas de admisión de riesgos, responsables de las áreas de negocios.

- ✓ Comisión Delegada: Máximo 30 mill Eur
- ✓ Comisión Ejecutiva: Por encima de 30 mill eur

Con todos los resultados de los análisis realizados, se otorga un rating que se recoge en la aplicación de valoración. La resolución se produce a través de la emisión de un dictamen sobre la viabilidad de la operación.

Si por las características de las operaciones se excedieran los niveles de atribuciones de instancias inferiores, se revisarán y resolverán en distintas comisiones que asimismo se distinguen jerárquicamente, según sus distintos niveles de atribuciones.

En cuanto a la decisión final acerca de los clientes operaciones, se tienen en cuenta dos aspectos fundamentales como es el binomio Riesgo Rentabilidad. BANESTO establece como política general un nivel mínimo de puntuación para poder llegar a admitir una operación. Con respecto a la fijación de precios se está aplicando en dicho segmento un precio recomendado referenciados a unas tablas de rentabilidades y garantías que periódicamente son enviadas al área comercial.

La Documentación que se solicita para la formalización de un préstamo es la siguiente:

1. Titular (Datos económicos) Personas Jurídicas

- Balances (Fiscal y Real)
- Declaración de Impuesto de Sociedades
- Declaración del IVA
- Relación bienes a nombre de la Sociedad
- Memoria (en su caso)
- Informe de Auditoria /Cuentas anuales auditadas
- Información económico – financiera (Corporativa): Principales ratios del balance, cifras de negocio, ratios de rentabilidad, cuotas de Mercado.
- Información de agencias externas (Corporativa)
- Información Técnico – Comercial
- Otra información

2. Avalistas (Datos económicos)

- Nómina /IRPF /Patrimonio
- Verificaciones registrales (en el supuesto de que se trate de Persona Física)
- Balances /informe de Auditoria /Verificaciones
- Registrales (en el supuesto de que se trate de Persona.Jurídica)

3. Verificaciones

- Verificaciones Registrales
- Tasación de Fincas

4. Documentación de Operaciones

- Contratos de operaciones (póliza/escritura/contrato privado)
- Solicitudes
- Facturas pro forma.

Como norma general (podrá haber excepciones) BANESTO financiará con las siguientes condiciones:

- Préstamos generales hasta 7 años por el 80% del coste de la operación a financiar.
- Préstamos hipotecarios hasta 5 años
 - Naves 60% LTV
 - Locales 70% LTV
 - Despachos. Viviendas y Edificios 70% LTV
 - Terrenos y fincas rústicas 50% LTV
- Amortizaciones: Generalmente mensuales o trimestrales de intereses y principal.
- Ratio máximo de endeudamiento: Variará en función del tipo de proyecto, finalidad, plazo, garantías, siempre valorando el binomio rentabilidad- riesgo de la operación.

El segmento de Banca Corporativa tendrá un marco operativo diferente en función de la solvencia del deudor.

2. Seguimiento

BANESTO realiza una gestión activa de seguimiento de su inversión crediticia, que permite anticiparse a posibles situaciones de impago, considerando esta labor como una labor proactiva más que defensiva. Por tanto, en BANESTO, todos los riesgos son objeto de un seguimiento activo. (quitar este párrafo)

Dentro de sus procedimientos, BANESTO tiene definido por normativa interna todo el proceso de seguimiento, asignando tareas y funciones de seguimiento a todos los estamentos de la organización.

Dentro de esta definición se establecen unas series de mecanismos que garantizan el proceso de revisión de todos los clientes y sus riesgos, con independencia del segmento o importe de los mismos. Esta circunstancia posibilita un ejercicio de anticipación a la posible irregularidad y mora de nuestros clientes.

Además, BANESTO mantiene un sistema de alarmas que se basa a través del cual se identifica a los clientes con riesgos. El S.A.R. (Sistema de Anticipación de Riesgos) maneja aproximadamente 120 variables susceptibles de transformarse en alarmas (y con diversos grados) si superan determinados parámetros preestablecidos. Estas variables incluyen desde alertas externas (CIRBE, RAI, etc.) hasta comportamientos internos y sus variaciones en cuanto a su operativa (plazos de descuento, importe medio efectos, dispuestos de créditos, etc.). Otra posible alarma puede surgir de una caída de la calificación otorgada por BANESTO.

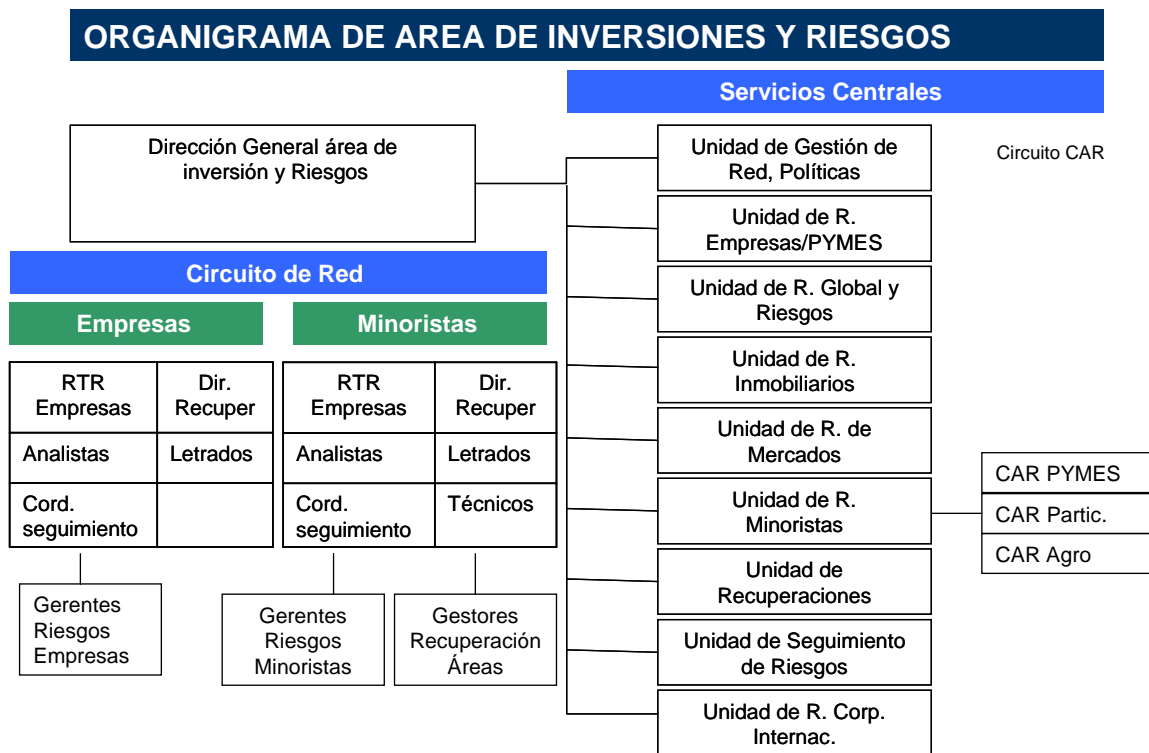
Cuando estas variables se transforman en alarmas, se cargan automáticamente en el sistema con periodicidad mensual alertando de las mismas a la red y Servicios Centrales.

Es entonces cuando se analiza esa alarma producida en los comités de seguimiento. Posteriormente se determinara en base a la gravedad de la misma, si es necesaria una vigilancia especial en la política a aplicar al cliente, lo que lleva aparejada consecuencias o no en cuanto al riesgo que se mantiene y la periodicidad futura de revisión de dicha firma.

Por otra parte, todas las firmas que o bien no tienen alarmas o bien las ha tenido y se ha considerado que no crean incertidumbres en cuanto a su evolución, son revisadas periódicamente en función de su tamaño en los diferentes comités establecidos para ello.

El área de inversión y riesgos de BANESTO es la responsable funcional de la red de riesgos del banco: desarrolla e implanta las políticas de riesgos; realiza la admisión de aquellos riesgos crediticios que le llegan propuestos desde las unidades territoriales y eleva a la comisión ejecutiva, junto con su recomendación, aquellas propuestas que lo requieran; realiza la gestión y seguimiento de todos los riesgos contraídos por el banco con sus clientes; y vela porque todos los centros del banco encargados de la gestión del riesgo funcionen de manera rápida y eficaz.

A continuación se incluye el organigrama de este departamento, que fundamentalmente se divide en dos grandes bloques: servicios centrales y red.



RTR: Red Territorial

3. Gestión de Recobros

Tras la identificación de clientes con problemas de pago, incumplimiento de las condiciones del contrato, etc., en fase de vigilancia especial durante el proceso de seguimiento y una vez producido el impago de una deuda vencida (posiciones irregulares) se pone en marcha el proceso de Recobro y Recuperaciones.

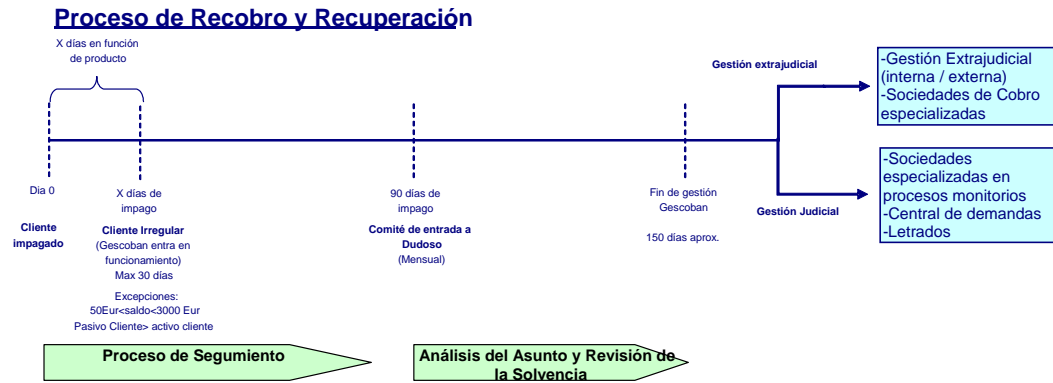
Las gestiones de recobro se inician desde el primer momento de las operaciones, optando en primer lugar por la vía amistosa antes de pasar a la vía judicial, siendo esta la vía definitiva de recuperación y, por tanto, responsabilidad del departamento de recuperaciones.

La responsabilidad directa en la gestión de recobro de posiciones irregulares recae sobre la Oficina en la que se han producido. El seguimiento de la recuperación se efectuará en el nivel que corresponda (Responsable de Seguimiento Activo, Unidades Regionales y Servicios Centrales) según el saldo vivo de riesgo del cliente, manteniéndose en todos los casos la Oficina como gestor principal responsable. Periódicamente cada uno de los niveles de seguimiento mantiene reuniones cuyos comités evalúan y deciden las políticas a desarrollar para la recuperación de posiciones impagadas.

Un cliente se califica como cliente en posición irregular cuando existe un impago. BANESTO desarrolla a nivel Grupo, todo el proceso de recuperaciones. Habitualmente entra en funcionamiento Gescoban, propiedad al 100% de BANESTO y que sirve de apoyo a las acciones de recobro y recuperación realizadas en las oficinas de BANESTO hasta que el impago llega a los 150 días aproximadamente, salvo en determinadas operaciones como aquellas de pequeño importe.

Un cliente se califica como dudoso tras la decisión de un comité, cuando tiene al menos un contrato clasificado como dudoso o muy dudoso siguiendo los criterios de la normativa del Banco de España (B.E 4/2004): deuda impagada de más de tres meses, reclamación judicial por BANESTO, situación concursal, por políticas de BANESTO y otros criterios subjetivos. A través de la clasificación como dudoso, el cliente pasa de la fase de recobro a la de recuperaciones, iniciando una gestión más especializada. Por tanto el recobro es el proceso que se lleva a cabo mientras un cliente no es dudoso y recuperación cuando un cliente pasa a ser dudoso. Se trata de establecer una determinada política de gestión y una estrategia de recuperaciones (judiciales, extrajudiciales o ambas), que será decidida por un comité. Por lo general desde BANESTO se entra en procesos judiciales en torno a 180 días después del primer impago, gestionándose directamente por Asesoría Jurídica de Banesto, contando con apoyo externo de entidades especializadas en procesos monitorios.

La gestión extrajudicial se realiza internamente en BANESTO, aunque también se recibe ayuda externa, esta última mediante sociedades de cobro especializadas en la recuperación o saneamiento de inmuebles. Esto significa que el bien o garantía que pueda BANESTO quedarse en el proceso de recuperación tenga solucionados todos los trámites o aspectos jurídicos que puedan surgir.



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

La Sociedad Gestora reproduce a continuación las declaraciones y garantías que BANESTO, como titular de los Activos hasta su cesión al Fondo y como entidad emisora de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, ha efectuado y que declarará también en la Fecha de Constitución a la Sociedad Gestora en representación del Fondo:

(a) **En relación con BANESTO:**

- (1) Que BANESTO es una entidad de crédito debidamente constituida de acuerdo con la legislación española vigente y se halla inscrita en el Registro Mercantil de Madrid.
- (2) Que los órganos sociales de BANESTO 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 BANESTO está facultado para participar en el Mercado Hipotecario. Asimismo, BANESTO está facultado para otorgar todos los Préstamos que se ceden en virtud de la Escritura de Constitución.
- (4) Que ni a la fecha del Folleto, ni en ningún momento desde su constitución, se ha encontrado BANESTO en situación de insolvencia, concurso, suspensión de pagos o quiebra.
- (5) Que tiene las cuentas anuales correspondientes a los tres últimos ejercicios cerrados debidamente auditadas y el informe de auditoría correspondiente al último de ellos, el año 2008, no contiene salvedades.

(b) **En relación con todos los Activos:**

- (1) Que los Activos existen, son válidos y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, habiéndose observado en su constitución todas las disposiciones legales vigentes.
- (2) Que los datos incluidos en la Escritura de Constitución, en el Folleto en relación con los Activos reflejarán exactamente su situación a la fecha de su cesión.
- (3) Que desde el momento de su concesión, los Activos han sido y están siendo administrados por BANESTO de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.

- (4) Que BANESTO ha seguido fielmente la política de concesión de riesgos descrita en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la concesión de todos y cada uno de los Préstamos.
- (5) Que los Activos derivan de préstamos concedidos por BANESTO a todo tipo de empresas, con domicilio en España, con la finalidad de financiar sus actividades, la adquisición de terrenos y la adquisición de inmuebles afectos a su actividad, así como para la construcción y rehabilitación de los mismos.
- (6) Que los Activos están denominados y son pagaderos en euros y están garantizados, en el caso de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios, mediante hipoteca inmobiliaria y, en el caso de Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios, no tienen garantía específica, están garantizados por terceros (aval) y/o por garantía real no inmobiliaria.
- (7) Que los Activos devengarán interés a tipo fijo y/o a tipo variable (referenciado a algún índice de mercado, sin que, en ningún caso, se prevea un límite máximo ni mínimo en el tipo de interés aplicable).
- (8) Que todos los Activos tienen una fecha de vencimiento igual o anterior al 1 de julio de 2047.
- (9) Al menos un noventa y cinco por ciento (95%) de los préstamos liquidan intereses, siendo el pago de los mismos mensual, trimestral, semestral, anual o a vencimiento. Los pagos de principal de la operación de financiación a que se refiere cada préstamo son mensuales, trimestrales, semestrales, anuales o a vencimiento.
- (10) Que los Activos han sido originados en el curso ordinario de los negocios de BANESTO.
- (11) Que BANESTO ostenta la titularidad de los Activos, libre de cargas y reclamaciones, no habiendo recibido BANESTO notificación de reclamación o compensación alguna con anterioridad a su cesión al Fondo.
- (12) Que los pagos del Deudor derivados de los Préstamos no están sujetos a deducción o retención alguna de índole tributaria.
- (13) Que no existe impedimento alguno para su libre cesión al Fondo o, en el caso de que fuera necesario el consentimiento del Deudor, dicho consentimiento ha sido obtenido.
- (14) Que constituye una obligación válida y vinculante de pago para el Deudor y es exigible de acuerdo con sus propios términos.
- (15) Que el pago de las cuotas de principal e intereses de los Activos se produce mediante domiciliación bancaria generada automáticamente y autorizada por el correspondiente Deudor en el momento de formalizar la operación.
- (16) Que los Activos se rigen por la ley española.
- (17) Que los Activos están documentados en escritura pública o póliza intervenida por fedatario público, conservando BANESTO, según

corresponda, primera copia de la escritura pública o un ejemplar de la póliza intervenida.

- (18) Que ninguna persona tiene, respecto de los Activos, un derecho preferente al Fondo.
- (19) Que en el momento de la cesión, menos de un 5% de los Activos tendrán impagos inferiores a treinta (30) días, sin que haya ningún Activo con impagos superiores a treinta (30) días.
- (20) Que no se incluyen préstamos Promotor, no obstante si pueden existir préstamos destinados a la compra de suelo para su posterior construcción y venta.
- (21) Que no tiene conocimiento de que ninguno de los Deudores es titular de ningún derecho de crédito frente a BANESTO 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 BANESTO.
- (22) Que ninguno de los Activos corresponde a derechos de crédito derivados de una operación de arrendamiento financiero (leasing).
- (23) Que no tiene conocimiento de la existencia de litigios de cualquier tipo en relación con los Préstamos que puedan perjudicar la validez y exigibilidad de los mismos.
- (24) Que las garantías de los Préstamos son válidas y ejecutables de acuerdo con la legislación aplicable, y BANESTO no tiene conocimiento de la existencia de ninguna circunstancia que impida la ejecución de las mismas.
- (25) Que los Préstamos están claramente identificados en el sistema informático de BANESTO desde el momento de su concesión a favor de BANESTO, y han sido y son objeto de administración, análisis y seguimiento por parte de BANESTO de acuerdo con los procedimientos habituales que tiene establecidos.
- (26) Que, los Préstamos cedidos al Fondo han sido efectivamente y totalmente dispuestos por los Deudores con carácter previo a su cesión al Fondo.
- (27) Que en el momento de la cesión, la suma de los diez (10) mayores Deudores no será superior al 25% del Saldo Vivo inicial de los Activos.
- (28) Que todos los Préstamos son bilaterales, concedidos por Banesto a los Deudores sin que haya Préstamos sindicados.
- (29) Que ninguno de los Préstamos ha sido concedido a personas físicas.
- (30) Que en el momento de la cesión, al menos un siete por ciento (97%) de los Préstamos ha pagado al menos una cuota.
- (31) En el momento de la cesión, no se cederán Activos de empresas del Grupo Santander.
- (32) En el momento de la cesión, menos de un dos por ciento (2%) de los Deudores serán Entidades Financieras.

(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 CTHs.
- (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 11.1.d) del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, por el que se desarrollan determinados aspectos de la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero.
- (6) Que los Préstamos Hipotecarios no se encuentran entre los créditos excluidos del artículo 11 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril.
- (7) Que las copias de todas las escrituras de hipoteca a que se refieren los Préstamos Hipotecarios están debidamente depositadas en los archivos de BANESTO, 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 ninguna persona tiene derecho preferente al Fondo sobre los Préstamos Hipotecarios en cuanto titular de los Certificados de Transmisión de Hipoteca.
- (11) Que las hipotecas están constituidas sobre inmuebles terminados, situados en España, que pertenecen en pleno dominio y en su totalidad al respectivo hipotecante, siendo primera hipoteca sobre pleno dominio de la propiedad hipotecada (o en su caso con rango posterior, aunque el Cedente dispone de documentación relativa a la cancelación

de las deudas originadas por hipotecas previas, si bien el trámite de cancelación registral de la misma está pendiente), no teniendo conocimiento BANESTO de la existencia de litigios sobre la titularidad de dichos inmuebles que puedan perjudicar a las hipotecas. Asimismo BANESTO 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.

- (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. Las tasaciones efectuadas cumplen todos los requisitos establecidos en la legislación sobre el mercado hipotecario.
- (13) Que BANESTO no tiene conocimiento de que se haya producido el desmerecimiento del valor de ninguna finca hipotecada en más de un veinte por ciento (20) del valor de tasación.

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

- (1) Que los CTH se emiten de acuerdo con lo establecido en la (i) Ley 2/1981, (ii) el Real Decreto 716/2009, (iii) el Real Decreto 1289/1991, (iv) la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, en cuya virtud se aplica a los CTH la legislación vigente aplicable a las participaciones hipotecarias, en todo lo que sea de aplicación y (v) 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.
- (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, el principal pendiente de cada uno de los Préstamos Hipotecarios es equivalente a la cifra de capital del CTH a que corresponda.
- (5) Que el respectivo órgano social del Cedente ha adoptado válidamente todos los acuerdos necesarios para la emisión de los CTHs.

2.2.9 Sustitución de los Activos.

En el caso de que alguno de los Activos 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 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, o no reunir en esa fecha las características comunicadas por BANESTO a la Sociedad Gestora, la parte que tuviere conocimiento de dicha circunstancia lo notificará por escrito a la otra, debiendo ambas partes, dentro de los diez (10) Días Hábiles siguientes, proceder a la subsanación de dicho vicio oculto o, si dicho vicio oculto no fuera susceptible de subsanación, a la

sustitución del Activo afectado por otro u otros con saldo vivo total igual o ligeramente inferior al del Activo sustituido y que deberán cumplir con las declaraciones del Cedente a la Sociedad Gestora reproducidas en el apartado 2.2.8 anterior y ser homogéneos en plazo residual, tipo de interés, valor de principal pendiente de reembolso, calidad crediticia del deudor y calidad de la garantía, y, en su caso, rango de las hipotecas y relación entre el principal pendiente de reembolso y el valor de tasación de la propiedad o propiedades hipotecadas de los Préstamos Hipotecarios, de forma que el equilibrio financiero del Fondo y la calificación de los Bonos no se vean afectados por la sustitución.

La sustitución se llevará a cabo mediante la resolución simultánea de la cesión del Activo afectado por el vicio oculto y la cesión al Fondo del Activo(s) que haya(n) de sustituirlo y que, tratándose de Activos derivados de Préstamos Hipotecarios se llevará a cabo mediante la resolución del CTH afectado y la emisión y suscripción por el Fondo del CTH que vaya a sustituirlo (con emisión por el Cedente de un nuevo título múltiple que recoja el número de CTH que existan en esa fecha y que será canjeado por el entregado en la Fecha de Constitución o en la anterior fecha de cesión y/o sustitución). BANESTO deberá reembolsar al Fondo cualesquiera cantidades impagadas relativas al Activo sustituido mediante su abono en la Cuenta de Tesorería. Asimismo, en el caso de que el Saldo Vivo del Activo sustituto sea ligeramente inferior al del Activo sustituido, BANESTO 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 en la fecha correspondiente.

En particular, la modificación por el Cedente, durante la vigencia de los Préstamos, de las condiciones de éstos sin sujeción a los límites establecidos en la legislación especial aplicable y a los términos pactados entre el Fondo y el Cedente en la Escritura de Constitución del Fondo y en el presente Folleto, en el apartado 3.7.1 del Módulo Adicional y, por tanto, absolutamente excepcional, supondría un incumplimiento por parte del Cedente de sus obligaciones que no debe ser soportado por el Fondo. Ante dicho incumplimiento, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, podrá (i) exigir la correspondiente indemnización por daños y perjuicios e (ii) instar la sustitución o reembolso de los Activos afectados, de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado, no suponiendo ello que el Cedente garantice el buen fin de la operación, sino la necesaria reparación de los efectos producidos por el incumplimiento de sus obligaciones, de conformidad con el artículo 1.124 del Código Civil. La Sociedad Gestora comunicará de forma inmediata a la CNMV las sustituciones o amortizaciones de Activos que se realicen como consecuencia del incumplimiento por parte del Cedente. Los gastos que las actuaciones para remediar el incumplimiento del Cedente originen deben ser soportados por éste, sin poder repercutirse al Fondo.

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

2.2.10 Pólizas de seguros relevantes relativas a los Préstamos.

Los Préstamos no tienen asociadas pólizas de seguros.

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

No aplicable.

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

No existen relaciones importantes a efectos de la emisión de Bonos entre el Fondo, el Cedente, la Sociedad Gestora y demás intervinientes en la operación distintas de las recogidas en el apartado 5.2 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 (10) por ciento de los Activos, descripción de las condiciones principales.

No aplicable.

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

Los valores de tasación de los inmuebles en garantía de los Préstamos Hipotecarios corresponden a las tasaciones efectuadas por las entidades tasadoras al efecto de la concesión y formalización de los Préstamos Hipotecarios y no han sido objeto de una nueva tasación como consecuencia de la cesión al Fondo.

2.3 Activos activamente gestionados que respalde la emisión.

No aplicable.

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

No aplicable.

3. ESTRUCTURA Y TESORERÍA.

3.1 Descripción de la estructura de la operación.

A través de la presente operación de titulización, BANESTO 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 BANESTO. 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
- b) la emisión de los VEINTE MIL SETECIENTOS CINCUENTA (20.750) Bonos, distribuidos en las tres (3) Series A, B y C de Bonos.

Una copia de la Escritura de Constitución será remitida a la CNMV y a Iberclear.

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 a la Agencia de Calificación 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.

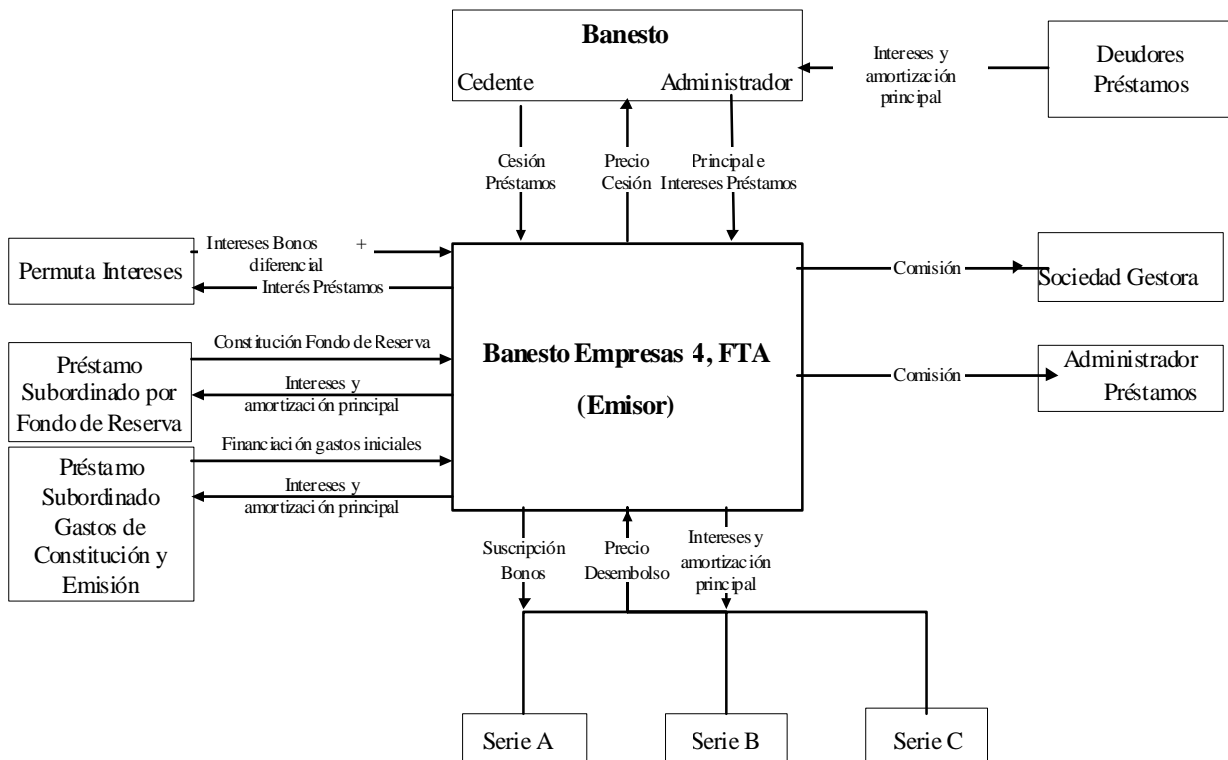
La Sociedad Gestora formalizará con BANESTO, entre otros, los siguientes contratos:

- (i) un Contrato de Agencia de Pagos, en virtud del cual BANESTO se hará cargo del servicio financiero de la emisión de Bonos;
- (ii) un Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, 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;
- (iii) un Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, que será destinado a dotar el Fondo de Reserva;
- (iv) un Contrato de Swap, conforme al modelo de Contrato Marco ISDA;
- (v) un Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería, en virtud del cual BANESTO garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería;

Asimismo, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión.

La descripción de los contratos incluida en el presente apartado y en los apartados 4.1.2 y 5.2 de la Nota de Valores, y 3.4.3.1, 3.4.3.2 y 3.4.4.1 de este Módulo Adicional a la Nota de Valores refleja fielmente la información más relevante contenida en dichos contratos, no omitiéndose ningún dato o información que pueda resultar relevante para el inversor.

A continuación se incluye un diagrama explicativo de la operación:



Balance inicial del Fondo

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

ACTIVO		PASIVO	
INMOVILIZADO		EMISION DE BONOS	
Activos	2.075.000.000 €	Bonos de la Serie A	1.660.000.000 €
		Bonos de la Serie B	207.500.000 €
		Bonos de la Serie C	207.500.000 €
ACTIVO CIRCULANTE		OTRAS DEUDAS A LP	
		Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión	560.000 €
Cuenta de Tesorería	560.000 €	Préstamo Subordinado Fondo Reserva	421.225.000 €
Fondo de Reserva	421.225.000 €		
TOTAL: 2.496.785.000 €		TOTAL: 2.496.785.000 €	

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

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

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

BANESTO cederá al Fondo en la Fecha de Constitución los Activos cuyo principal total será igual o ligeramente superior a DOS MIL SETENTA Y CINCO MILLONES DE EUROS (2.075.000.000 €).

3.3.1 Cesión de los Activos.

La cesión de los Activos se llevará a cabo por BANESTO 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.

a) Cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios.

La cesión de los Activos derivados de Préstamos No Hipotecarios 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 mediante la emisión de los CTHs y suscripción de éstos por el Fondo representado por la Sociedad Gestora en virtud de la Escritura de Constitución, que contendrá los términos necesarios para la emisión por BANESTO de Certificados de Transmisión de Hipoteca, de acuerdo con lo dispuesto en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Coordinación Bancaria, según redacción dada por la Disposición Final Primera de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, 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 así como la Disposición Adicional Primera del Real Decreto 716/2009; 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 Hipotecas (CTH) por el Cedente se llevará a cabo en la Escritura de Constitución y se registrará 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 Constitución, de los intereses ordinarios, intereses de demora, 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 y todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de BANESTO, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por BANESTO 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, de 24 de abril.

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 BANESTO, 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 éste de los CTH, a los efectos del párrafo segundo del artículo 29 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.

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 principal pendiente de reembolso a la Fecha de Constitución, así como los intereses ordinarios y de demora devengados desde la Fecha de Constitución del Fondo. En consecuencia, la cesión de los Activos no comprenderá los intereses devengados y no vencidos desde la última fecha de liquidación de intereses de cada uno de los Préstamos hasta la fecha de la cesión, es decir, la Fecha de Constitución del Fondo, correspondiendo tales intereses al Cedente.
- (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 principal pendiente de reembolso 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, una vez que quede efectuado el desembolso por la suscripción de Bonos. El pago se efectuará mediante orden cursada por la Sociedad Gestora a BANESTO para que proceda a cargar en la Cuenta de Tesorería abierta en BANESTO a nombre del Fondo, el importe del precio para la adquisición de los Activos. BANESTO no percibirá intereses por el aplazamiento del pago del precio de los Activos hasta la Fecha de Desembolso.

En caso de que fuera resuelta la constitución del Fondo y, consecuentemente, la cesión de los Activos conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, (i) se extinguirá la obligación de pago del precio total por parte del Fondo por la cesión de los Activos, y (ii) la Sociedad Gestora estará obligada a restituir a BANESTO 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 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 a los bienes que, en su caso, estuvieran hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios.

- (v) En tanto no tenga lugar la notificación al respectivo Deudor de la cesión de uno de los Activos, BANESTO ejercerá en su nombre y por cuenta del Fondo cualesquiera acciones judiciales (inclusive, en su caso, las relativas a la ejecución de garantías) que correspondan frente a dicho Deudor por razón del Activo de que se trate. Una vez tenga lugar dicha notificación, el ejercicio de tales acciones corresponderá a la Sociedad Gestora (o a los representantes apoderados por ésta a tal efecto), en nombre y por cuenta del Fondo (salvo en lo que se refiere a los Certificados de Transmisión de Hipoteca que se registrarán por lo dispuesto en el artículo 31 del Real Decreto 716/2009, de 24 de abril, tal y como se describe en el apartado 3.4.5 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores).
- (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 a la Nota de Valores.
- (vii) En el supuesto excepcional de que un Deudor opusiese a BANESTO la compensación frente a uno de los Activos, BANESTO será responsable frente al Fondo de cualesquiera daños y perjuicios experimentados por éste como resultado de dicho ejercicio del derecho de compensación por cualquiera de los Deudores, debiendo pagar al Fondo una cantidad igual a aquélla 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 BANESTO 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 a la Nota de Valores, BANESTO 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.

No se prevé la notificación de la cesión a los Deudores en el momento de la cesión. A tenor del artículo 1.495 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 Cedente deberá notificar (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 si así lo requiere la Sociedad Gestora y, en todo caso, en un supuesto de concurso del Cedente. Una vez notificada la cesión a los Deudores, éstos sólo quedan liberados de sus obligaciones mediante el pago al Fondo. Conforme al artículo

1.198 del Código Civil, el Deudor que hubiere consentido la cesión no podrá oponer al Fondo la compensación que le hubiera correspondido frente al Cedente.

No obstante lo anterior, en caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe 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 podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros 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 las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

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

3.3.3 Descripción de derechos que, a favor de su titular, confieren los Activos sobre los Préstamos que los respaldan.

El Fondo, en cuanto titular de los Activos, ostentará los derechos reconocidos al cesionario en el artículo 1.528 del Código Civil.

En concreto, los Activos confieren los siguientes derechos:

- a) la totalidad de las cantidades que se devenguen por la amortización del capital o principal de los Activos;
- b) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses ordinarios de los Activos;
- c) la totalidad de las cantidades que se devenguen por los intereses de demora de los Activos;
- d) cualesquiera cantidades o activos percibidos por ejecución judicial o notarial de 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; y

- e) todos los posibles derechos o indemnizaciones que pudieran resultar a favor de BANESTO, incluyendo no sólo las derivadas de los contratos de seguros, cuando los haya, cedidos por BANESTO al Fondo, sino también los derivados de cualquier derecho accesorio a los Activos.

Hasta el otorgamiento de la Escritura de Constitución, BANESTO será beneficiario de los contratos de seguro suscritos por los Deudores en relación a los inmuebles hipotecados en garantía de los Préstamos Hipotecarios hasta el importe de lo asegurado.

La Entidad Cedente formalizará en el mismo acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución la cesión aparejada a la emisión de los Certificados de Transmisión de Hipoteca de los derechos que le corresponde como beneficiaria de dichos 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 hubiera correspondido percibir a la Entidad Cedente por este concepto.

Las comisiones derivadas de los Activos cedidos no son objeto de cesión al Fondo.

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

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

3.4 Explicación del flujo de fondos, incluyendo.

3.4.1 Cómo los flujos de los Activos servirán para cumplir las obligaciones del emisor con los tenedores de los valores.

Las cantidades percibidas por el Fondo derivadas de los Activos serán ingresadas por el Administrador en la Cuenta de Tesorería inmediatamente y, en todo caso, antes de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes al día en que han sido recibidos. Por tanto, el Fondo estará recibiendo prácticamente ingresos diarios en la Cuenta de Tesorería.

El tipo de interés medio ponderado de los préstamos seleccionados a 5 de mayo de 2009, según se detalla en el apartado 2.2.2.1.h) anterior es cuatro coma ochenta y nueve por ciento (4,89%). No obstante, el Swap mitiga el riesgo de tipo de interés que sufre el Fondo por el hecho de tener los Préstamos intereses fijos y intereses variables con distintos índices de referencia y diferentes periodos de revisión y de liquidación a los tipos de interés de los Bonos, referenciados éstos a Euribor a tres meses y con periodos de liquidación y devengo trimestrales.

Trimestralmente, en cada Fecha de Pago, se procederá al pago a los tenedores de los Bonos de los intereses devengados y al reembolso de principal de los Bonos de cada una de las Series conforme a las condiciones establecidas para cada una de ellas y al Orden de Prelación de Pagos que se recoge en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En caso de que la calidad crediticia de BANESTO pudiera dar lugar a un descenso en las calificaciones otorgadas por la Agencia de Calificación a cada una de las Series de Bonos, la Sociedad Gestora instruirá, mediante comunicación escrita, a BANESTO para que ingrese en la Cuenta de Tesorería cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores a la mayor brevedad (pudiendo incluso requerir que sean ingresadas en el día inmediatamente posterior al día en que fueren recibidas por BANESTO).

3.4.2 Información sobre toda mejora de crédito.

3.4.2.1 Descripción de las mejoras de crédito.

Con el fin de consolidar la estructura financiera del Fondo, de aumentar la seguridad o regularidad en el pago de los Bonos, de cubrir los desfases temporales entre el calendario de los flujos de principal e intereses de los Préstamos y los Bonos, o, en general, transformar las características financieras de los Bonos emitidos, así como complementar la administración del Fondo, la Sociedad Gestora, en representación del Fondo, procederá en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución, a formalizar los contratos y operaciones que se reseñan a continuación, de conformidad con la normativa aplicable:

- i) Cuenta a tipo garantizado: la cuenta abierta a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora (Cuenta de Tesorería) se encuentra remunerada a tipos pactados de forma que se garantice un rendimiento mínimo de los saldos habidos en ella. De este modo mitiga parcialmente la merma de rentabilidad de la liquidez del Fondo por el desfase temporal entre los ingresos percibidos diariamente de los Préstamos hasta que se produzca el pago de los intereses y reembolsos de principal de los Bonos en la Fecha de Pago inmediatamente posterior.
- ii) Fondo de Reserva: constituido con cargo al Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, que permitirá hacer frente a los pagos del Fondo ante pérdidas debidas a Préstamos Fallidos.
- iii) Permuta Financiera de Intereses: La permuta financiera de intereses pretende cubrir: (i) el riesgo de tipo de interés del Fondo que tiene lugar por el hecho de encontrarse los Préstamos sometidos a intereses fijos y variables con diferentes índices de referencia y periodos de revisión a los establecidos para los Bonos y (ii) el riesgo que implica que los Préstamos puedan ser objeto de renegociaciones que disminuyan el tipo de interés pactado. Asimismo, a través del Contrato de Swap, el Fondo percibe el resultado de aplicar al Saldo Vivo de los Préstamos que estén al corriente de pago el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos (ii) más el margen medio ponderado Bonos (iii) un margen del 0,75% (siendo, en todo caso superior al tipo de interés medio ponderado de los Bonos) más (iv) en caso de sustitución de Banesto como Administrador, el porcentaje (%) resultante de dividir la comisión por la prestación de los servicios por parte del nuevo Administrador, por el Saldo Vivo Pendiente, que no tengan morosidad por un período superior a tres (3) meses.
- iv) 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.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, dotará un Fondo de Reserva con las siguientes características:

(i) Importe:

- a) Dotado inicialmente con CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000,00 €), una cantidad equivalente al veinte coma tres por ciento (20,3 %) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso (el "**Importe de Reserva Inicial**").
- b) Posteriormente a la Fecha de Constitución, en cada Fecha de Pago el Fondo de Reserva se dotará, en su caso, con cargo a los Fondos Disponibles con cargo al Orden de Prelación de Pagos hasta alcanzar un importe igual (el "**Importe de Reserva Requerido**") a la menor de las cantidades siguientes:
 - (i) el Importe de Reserva Inicial; y
 - (ii) la mayor de las cantidades siguientes:
 - (1) 40,6% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Determinación precedente; y
 - (2) 10,15% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso.
- c) No obstante lo anterior, el Importe de Reserva Requerido no se reducirá en la Fecha de Pago que corresponda y permanecerá en el Importe de Reserva Requerido en la Fecha de Pago inmediatamente anterior, cuando concorra 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 Importe de Reserva Requerido; o
 - (ii) que, en la Fecha de Determinación inmediatamente anterior a la Fecha de Pago correspondiente, el Saldo Vivo de los Préstamos Morosos sea superior al 1,5% del Saldo Vivo a dicha Fecha de Pago de todos los Préstamos que no sean Préstamos Fallidos;
 - (iii) que no hubieran transcurrido dos (2) años desde la Fecha de Constitución del Fondo.

Con los escenarios actuales de morosidad, el Fondo de Reserva permanecerá constante en CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000,00 €)

Integrado en el Fondo de Reserva, se establecerá, en cada Fecha de Pago, como mecanismo de garantía y con la finalidad de permitir el pago de los órdenes (i), (ii), (iv), (v) y (vi) del Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional, una parte del Fondo de Reserva como "Reserva de Intereses". El Nivel Requerido de Reserva de Intereses será, en cada Fecha de Pago, la menor de las siguientes cantidades:

- a) El importe del Fondo de Reserva.
- b) La suma de los conceptos (i), (ii),(iii), (iv), (v) y (vi) del Orden de Prelación de Pagos establecidos en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a pagar en la Fecha de Pago en curso.

La Reserva de Intereses será aplicada exclusivamente al pago de los conceptos (i), (ii), (iii), (iv), (v) y (vi) del Orden de Prelación de Pagos establecidos en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional.

En cada Fecha de Pago, se dotará la Reserva de Intereses hasta alcanzar el Nivel Requerido de Reserva de Intereses, con los Fondos Disponibles que en cada Fecha de Pago estén disponibles para tal fin, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional.

La diferencia entre el Nivel Requerido de Fondo de Reserva y la Reserva de Intereses que se sitúa en el punto (xi) del Orden de Prelación de Pagos establecido en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Modulo Adicional, se define como “Reserva de Principales”

En caso de liquidación del Fondo, la Reserva de Intereses se incluirá íntegramente como Fondo Disponible del Fondo.

(ii) Destino:

El Fondo de Reserva se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 siguiente.

3.4.3 Detalles de cualquier financiación de deuda subordinada.

3.4.3.1 Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, de carácter mercantil por importe total de quinientos cuarenta mil euros (540.000 €) que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos, así como a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

El importe del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso.

El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión devengará un interés nominal anual, calculado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del uno por ciento (1%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. 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 para Gastos de Constitución y Emisión y se abonarán, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente y de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, 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 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

La totalidad del Préstamo Subordinado se irá amortizando trimestralmente, durante los tres (3) primeros años desde la constitución del Fondo y la emisión de los Bonos. Todo ello, siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo (incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos) en los términos previstos en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

3.4.3.2 Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, celebrará con BANESTO el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, de carácter mercantil por importe total de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000,00 €) que será destinado a dotar el Fondo de Reserva.

El importe del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva se desembolsará en la Cuenta de Tesorería en la Fecha de Desembolso.

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva devengará un interés nominal anual, determinado trimestralmente para cada Período de Devengo de Intereses, que será el que resulte de sumar: (i) el Tipo de Interés de Referencia determinado para los Bonos, y (ii) un margen del uno por ciento (1%). Los intereses se abonarán únicamente si el Fondo dispusiese de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores. 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 liquidez suficiente y de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, 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 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

El Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva se amortizará en cada una de las Fechas de Pago en una cuantía igual a la diferencia existente entre los importes de los saldos requeridos del Fondo de Reserva en las dos (2) Fechas de Determinación inmediatamente anteriores a la Fecha de Pago de que se trate. Todo ello, siempre que

el Fondo cuente con liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Este préstamo, por su carácter subordinado, estará postergado en rango respecto a los demás acreedores del Fondo (incluidos, pero no sólo, los tenedores de los Bonos, y con excepción del acreedor en virtud del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión) en los términos previstos en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

Si, antes de la Fecha de Suscripción, la Agencia de Calificación no confirmara como finales cualesquiera de las calificaciones provisionales asignadas, esta circunstancia daría lugar a la resolución del Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

3.4.3.3 Reglas de subordinación entre los Bonos.

(i) Pago de intereses:

- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie A ocupa (i) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y (ii) el cuarto (4º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie B ocupa (i) el quinto (5º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 5º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el noveno (9º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores; y (ii) el sexto (6º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en todo caso en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A y de la amortización de los Bonos de la Serie A.
- El pago de intereses devengados por los Bonos de la Serie C ocupa (i) el sexto (6º) lugar en el orden de prelación de pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en consecuencia postergado en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A y de la Serie B, salvo que tuviera lugar la situación prevista en el número 6º del apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en cuyo caso ocuparán el décimo (10º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos descrito en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores; y (ii) el octavo (8º) lugar en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, quedando en

consecuencia postergado en todo caso en rango respecto al pago de los intereses devengados por los Bonos de la Serie A, de la Serie B y de la amortización de los Bonos de la Serie B.

(ii) Amortización de principal:

El importe de los Fondos Disponibles de Principales destinado a la amortización de los Bonos, ocupa el octavo (8º) lugar en el orden de prelación de pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1 (b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

En relación con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación descrito en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, la amortización de principal de los Bonos de la Serie A ocupa el quinto (5º) lugar, la amortización de principal de los Bonos de la Serie B ocupa el séptimo (7º) lugar, y la amortización de principal de los Bonos de la Serie C ocupa el noveno (9º) lugar.

Los Bonos de la Serie B están postergados en cuanto al pago de principal a los de la Serie A y los de la Serie C a los de las Series A y B, de conformidad con el Orden de Prolación de Pagos y con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación.

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.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, y BANESTO celebrarán el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado en virtud del cual BANESTO garantizará una rentabilidad a las cantidades depositadas por el Fondo a través de su Sociedad Gestora en la Cuenta de Tesorería. En concreto, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado determinará que las cantidades que reciba el Fondo en concepto de:

- (i) principal e intereses de los Activos;
- (ii) cualesquiera otras cantidades que sean recibidas en concepto distinto de pago de principal o intereses ordinarios y de demora de los Activos;
- (iii) las cantidades que en cada momento constituyan el Fondo de Reserva;
- (iv) las cantidades del Préstamo Subordinado para Gastos de Emisión y Constitución;
- (v) las cantidades que, en su caso, sean abonadas al Fondo y se deriven del Swap;
- (vi) las cantidades a que asciendan los rendimientos obtenidos por el saldo de la Cuenta de Tesorería;
- (vii) en su caso, el Importe de Reserva de Commingling;

serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

En la Cuenta de Tesorería se centralizarán todos los cobros y los pagos durante toda la vida del Fondo.

En la Fecha de Desembolso la Cuenta de Tesorería recibirá el importe efectivo por el desembolso de la suscripción de la emisión de Bonos y el importe inicial del Préstamo

Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión y el Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y pagará el precio de adquisición de los Activos cedidos por BANESTO por su importe inicial y los gastos de constitución del Fondo.

BANESTO garantiza al Fondo, a través de su Sociedad Gestora, una rentabilidad anual por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, igual al Tipo de Interés de Referencia de los Bonos, durante el Periodo de Devengo de Intereses inmediatamente anterior a cada Fecha de Pago tomado en la Fecha de Fijación del Tipo correspondiente.

Para el Primer Período de Devengo de Intereses será el tipo de referencia que resulte de la interpolación lineal entre el EURIBOR a tres (3) meses y el EURIBOR a cuatro (4) meses fijado a las 11:00 horas de la mañana (hora CET) de la Fecha de Constitución.

El cálculo de la rentabilidad del saldo de la Cuenta de Tesorería se llevará a cabo tomando los días efectivos y como base, un año compuesto por trescientos sesenta y cinco (365) días. La liquidación de intereses será mensual, con fecha valor los días once (11) de cada mes. La primera fecha de liquidación será el 11 de junio de 2009.

En el supuesto de que la deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada de BANESTO experimentara, en cualquier momento de la vida de la emisión de los Bonos, un descenso en su calificación situándose por debajo de P-1 (según la escala de calificación de Moody's) o dicha calificación fuera, por cualquier motivo, retirada por Moody's, la Sociedad Gestora, dispondrá de un plazo máximo de treinta (30) días naturales a contar desde el momento en que tenga lugar tal situación para, en nombre y representación del Fondo, y previa comunicación a la Agencia de Calificación, adoptar 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 Contrato de de Reinversión a Tipo Garantizado y no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

- (i) trasladar la Cuenta de Tesorería del Fondo a una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 (según la escala de calificación de Moody's), y la Sociedad Gestora contratará la máxima rentabilidad posible para su saldo, que podrá ser diferente a la contratada con BANESTO, pudiendo con posterioridad, trasladarla a BANESTO, cuando su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada alcance nuevamente la calificación P-1 (según la citada escala de calificación), u
- (ii) obtener un aval incondicional, irrevocable y a primer requerimiento de una entidad cuya deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada posea una calificación mínima de P-1 (según la escala de calificación de Moody's) y siempre sujeto a la comunicación previa a la Agencia de Calificación. Dicho aval garantizará al Fondo, a simple solicitud de la Sociedad Gestora, el pago puntual por BANESTO de su obligación de reembolso de las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería, durante el tiempo que se mantenga la situación de pérdida de la calificación P-1.

En caso de que la nueva entidad perdiese la calificación de P-1 (según la escala de calificación de Moody's), la Sociedad Gestora dispondrá de treinta (30) días para encontrar una nueva entidad con una calificación de P-1 (según la escala de calificación de Moody's) y siempre que no se perjudique las calificaciones asignadas a los Bonos.

La Sociedad Gestora notificará a Moody's con la máxima antelación posible la probabilidad de que suceda este evento.

Mediante el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado se mitiga el riesgo de desfase temporal entre los ingresos del Fondo en concepto de principal e intereses de diversa periodicidad y la amortización y el pago de los intereses en los Bonos, de periodicidad trimestral.

3.4.5 Modo de percepción de los pagos relativos a los Activos.

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

Asimismo, BANESTO abonará en dicha Cuenta de Tesorería y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los Deudores por la Amortización Anticipada de los Activos.

En caso de que la calidad crediticia de BANESTO pudiera dar lugar a un descenso en las calificaciones otorgadas por la Agencia de Calificación a cada una de las Series de Bonos, la Sociedad Gestora instruirá, mediante comunicación escrita, a BANESTO para que ingrese en la Cuenta de Tesorería cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores a la mayor brevedad (pudiendo incluso requerir que sean ingresadas en el día inmediatamente posterior al día en que fueren recibidas por BANESTO) y, en su caso, adoptará las medidas descritas en el apartado 3.7.1 del presente Módulo Adicional.

Facultades del titular de los Activos en caso de incumplimiento de sus obligaciones por parte del Deudor o del Administrador.

BANESTO, como Administrador de los Activos aplicará igual diligencia y procedimiento de reclamación de las cantidades debidas y no satisfechas de los Activos que en el resto de préstamos de su cartera.

Asimismo, Banesto se compromete a mantener los inmuebles en buen estado de conservación, así como a atender todos los pagos que pudieran derivar de la gestión de los mismos y proceder de forma diligente en el proceso de ejecución y venta .

a) Acción ejecutiva contra los Deudores de los Activos.

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

A los efectos anteriores, la Sociedad Gestora otorgará en el acto de otorgamiento de la Escritura de Constitución del Fondo un poder tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho a favor de BANESTO para que éste, actuando a través de cualesquiera de sus apoderados con facultades bastantes a tal fin, pueda, en nombre y representación de la Sociedad Gestora, requerir al Deudor de cualquiera de los Activos el pago de su deuda y ejercitar la acción judicial contra los mismos, además de otras facultades requeridas para el ejercicio de sus funciones como Administrador. Estas facultades podrán también otorgarse en documento aparte a la Escritura de Constitución o ampliarse en el caso de que fuere necesario para el ejercicio de tales funciones.

b) Acción contra el Administrador.

La Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, tendrá acción ejecutiva contra el Administrador para la efectividad de los vencimientos de los Activos por principal e intereses, cuando el incumplimiento de la obligación de pago por dichos conceptos no sea consecuencia de la falta de pago de los Deudores de los Activos y sea imputable al Administrador.

El Administrador no será responsable de aquellas actuaciones efectuadas siguiendo instrucciones de la Sociedad Gestora

Asimismo, en el supuesto de que BANESTO no cumpliera las obligaciones descritas en el apartado 3.7.1 de este Módulo Adicional a la Nota de Valores, el Fondo, a través de la Sociedad Gestora, dispondrá de acción declarativa frente a BANESTO por el incumplimiento de las citadas obligaciones en relación con los Préstamos, todo ello de conformidad con los trámites previstos para dicho proceso en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

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

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

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

Banesto 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 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 CTH 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 Cedente como Administrador para que inste la ejecución hipotecaria;
- (ii) Concurrir en igualdad de derechos con el Cedente, en cuanto entidad emisora de los CTH, en la ejecución que ésta siga contra el Deudor, personándose a tal efecto en cualquier procedimiento de ejecución instado por aquélla;

- (iii) Si el Cedente no inicia el procedimiento dentro de los sesenta (60) días naturales desde la diligencia notarial de requerimiento de pago de la deuda, la Sociedad Gestora, en representación y por cuenta del Fondo, quedará legitimada subsidiariamente para ejercitar la acción hipotecaria del Préstamo Hipotecario, tanto por principal como por intereses y el Cedente quedará obligado a emitir una certificación del saldo existente del Préstamo Hipotecario;
- (iv) En caso de paralización del procedimiento seguido por el Cedente, el Fondo, debidamente representado por la Sociedad Gestora, como titular del CTH 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 CTH 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 CTH, 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 Administrador, en la propia Escritura de Constitución, otorgará un poder irrevocable, tan amplio y bastante como sea necesario en Derecho para que la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Administrador, pueda requerir notarialmente al Deudor hipotecario de cualquiera de los Préstamos Hipotecarios el pago de su deuda.

El Fondo, en su calidad de titular de los CTH, podrá asimismo, a través de la Sociedad Gestora, concurrir en igualdad de derechos con el Administrador 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. La Sociedad Gestora procederá a la venta de los inmuebles adjudicados en el plazo más breve posible en condiciones de mercado.

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.

3.4.6.1 Origen y aplicación de fondos en la Fecha de Desembolso de los Bonos y hasta la primera Fecha de Pago, excluida.

El origen de las cantidades disponibles por el Fondo en la Fecha de Desembolso y su aplicación hasta la primera Fecha de Pago, excluida, son los siguientes:

1. **Origen:** el Fondo dispondrá de fondos por los siguientes conceptos:
 - a) Desembolso de la suscripción de los Bonos.
 - b) Disposición del principal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.

- c) Disposición del principal del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
2. **Aplicación:** a su vez el Fondo aplicará los fondos anteriormente descritos a los siguientes pagos:
- a) Pago de la parte del precio de adquisición de los Préstamos No Hipotecarios y de suscripción de los Certificados de Transmisión de Hipoteca por su valor nominal.
 - b) Pago de los gastos de constitución del Fondo y de emisión y admisión de los Bonos.
 - c) Constitución del Fondo de Reserva.

3.4.6.2 Origen y aplicación de fondos a partir de la primera Fecha de Pago, incluida, y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida. Orden de Prelación de Pagos.

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, la Sociedad Gestora procederá con carácter sucesivo a aplicar los Fondos Disponibles y los Fondos Disponibles de Principales y en el orden de prelación de pagos que se establece a continuación para cada uno de ellos (el “**Orden de Prelación de Pagos**”).

3.4.6.2.1 Fondos Disponibles: origen y aplicación.

- (a) **Origen:** Los Fondos Disponibles en cada Fecha de Pago concreta serán los siguientes:
 1. Las cantidades percibidas por principal de los Activos en cada Período de Determinación precedente.
 2. Los intereses cobrados por el Fondo de los Activos durante cada Período de Determinación precedente (incluyendo en su caso los de demora).
 3. La rentabilidad obtenida durante cada Período de Determinación precedente por las cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería.
 4. El Fondo de Reserva, en los términos del apartado 3.4.2.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
 5. La cantidad neta percibida en virtud de los términos del Contrato de Swap, según lo descrito en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.
 6. En su caso, el Importe de Reserva de Commingling Disponible.
 7. Cualesquiera otras cantidades que pudiera percibir el Fondo incluyendo las que puedan resultar de la ejecución de las garantías de los Préstamos, en caso de que existan, en el Periodo de Determinación precedente.
- (b) **Aplicación:** La Sociedad Gestora, en nombre del Fondo, procederá a aplicar en cada Fecha de Pago el importe a que asciendan los Fondos Disponibles a los pagos y retenciones siguientes, de conformidad con el orden de prelación descrito a continuación:

1. Pago de los gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo (suportados o no por la Sociedad Gestora), debidamente justificados, y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como administrador.
2. Pago a la Sociedad Gestora de la comisión de administración periódica.
3. Pago a BANESTO de la cantidad neta del Swap y, solamente en el caso de resolución de este Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.
4. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
5. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, salvo postergación de este concepto al 9º lugar del Orden de Prelación de Pagos.

Se procederá a dicha postergación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el saldo vivo acumulado de los Préstamos Fallidos fuera superior al treinta y uno coma tres por ciento (31,3%) del importe inicial de los Activos y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de la Serie A ni se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

6. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C, salvo postergación de este concepto al 10º lugar del Orden de Prelación de Pagos.

Se procederá a dicha postergación cuando en la Fecha de Determinación precedente a la Fecha de Pago correspondiente, el saldo vivo acumulado de los Préstamos Fallidos fuera superior al veinticuatro coma tres por ciento (24,3%) del importe inicial de los Activos y no se hubiera producido la completa amortización de los Bonos de las Series A y B ni se fuera a producir en la Fecha de Pago correspondiente.

7. Dotación, en su caso, de la Reserva de Intereses hasta el Nivel requerido de Reserva de Intereses.
8. Dotación de los Fondos Disponibles de Principales, que será destinada a la amortización de los Bonos de todas las Series según el orden descrito en el apartado 4.9 de la Nota de Valores.
9. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B, en caso de postergación de este concepto desde el 5º lugar del Orden de Prelación de Pagos.
10. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C, en caso de postergación de este concepto desde el 6º lugar del Orden de Prelación de Pagos.
11. Retención de la Reserva de Principales necesaria para mantener el Fondo de Reserva, hasta el Importe de Reserva Requerido.
12. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo del Contrato de Swap excepto en los supuestos contemplados en el orden 3º anterior (esto es, en caso de

resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de la contrapartida del Fondo o por ser ésta la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado).

13. Amortización del principal y pago de los intereses devengados del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
14. Amortización del principal y pago de los intereses del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
15. Pago a BANESTO de la comisión de administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como Administrador de los Activos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1º anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

16. Pago a BANESTO del Margen de Intermediación Financiera, que será la diferencia entre los cobros y pagos de cada Periodo de Determinación.

Los gastos recogidos en el primer lugar del orden de prelación anterior se desglosan en los siguientes:

Se consideran Gastos ordinarios:

- Gastos derivados de las auditorias anuales de las cuentas del Fondo.
- Gastos derivados del mantenimiento de los ratings de los 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.
- Comisión del Agente de Pagos (si la hubiere).
- 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.
- En general, cualesquiera otros gastos soportados por la Sociedad Gestora y derivados de su labor de representación y gestión del Fondo.

Se consideran Gastos extraordinarios:

- Si fuera el caso, aquellos gastos derivados de la presentación y formalización por modificación de la Escritura de Constitución y de los contratos, así como de la celebración de contratos adicionales.
- Los gastos necesarios para llevar a cabo la ejecución de los préstamos subyacentes a los Activos.
- En general, cualquier otro gasto extraordinario que fuera soportado por el Fondo o por la Sociedad Gestora en representación y por cuenta del mismo.

Cuando en un mismo número de orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos en una Fecha de Pago y los Fondos Disponibles no fueran

suficientes para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles se realizará por el orden de vencimiento de los débitos exigibles y, en su caso, a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de los débitos con el mismo vencimiento.

Además de estos gastos recogidos en el primer lugar del Orden de Prelación de pagos se considera gasto ordinario la Comisión de administración que se paga a Banesto y que ocupa el 15º lugar en el Orden de Prelación de Pagos.

3.4.6.2.2 Fondos Disponibles de Principales: origen y aplicación.

La composición de los Fondos Disponibles de Principales y su aplicación según las reglas de Distribución de los Fondos Disponibles de Principales se recogen en el apartado 4.9.3 de la Nota de Valores.

3.4.6.3 Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

La Sociedad Gestora procederá a la liquidación del Fondo, cuando tenga lugar la liquidación del mismo en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada con arreglo a lo previsto en el apartado 4.4.3.(1) del Documento de Registro, mediante la aplicación de los fondos disponibles por los siguientes conceptos (los “**Fondos Disponibles de Liquidación**”): (i) los Fondos Disponibles; y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Préstamos y de los activos que quedaran remanentes (el “**Orden de Prelación de Pagos de Liquidación**”):

- 1º. Reserva para hacer frente a los gastos finales de extinción y liquidación de orden tributario, administrativo o publicitario, y la comisión de administración en el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como administrador.
- 2º. Pago de los impuestos (que no tengan relación con la liquidación y extinción del Fondo) y gastos ordinarios y extraordinarios del Fondo, suplidos o no por la Sociedad Gestora y debidamente justificados, incluyendo la comisión de administración a favor de ésta, y el resto de gastos y comisiones por servicios, incluidos los derivados del Contrato de Agencia de Pagos (si los hubiere). En este orden sólo se atenderán en favor de BANESTO en su condición de Administrador y en relación con el Contrato de Agencia de Pagos los gastos que hubiere anticipado o suplido por cuenta del Fondo y las cantidades que correspondiera devolverle en relación con los Préstamos, todos ellos debidamente justificados.
- 3º. Pago de los importes debidos, en su caso, por la terminación del Contrato de Swap y, solamente en el caso de resolución de este Contrato por incumplimiento del Fondo o por ser éste la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado, abono de las cantidades a satisfacer por el Fondo que correspondan al pago liquidativo.
- 4º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie A.
- 5º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie A.
- 6º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie B.
- 7º. Amortización del principal de los Bonos de la Serie B.
- 8º. Pago de los intereses devengados de los Bonos de la Serie C.
- 9º. Amortización del principal de los Bonos de las Serie C.

- 10°. Pago de las cantidades a satisfacer por el Fondo, en su caso, que correspondan al pago liquidativo del Contrato de Swap excepto en los supuestos contemplados en el orden 3° anterior (esto es, en caso de resolución del Contrato de Swap por incumplimiento de la contrapartida del Fondo o por ser ésta la parte afectada de alguna Causa de Vencimiento Anticipado).
- 11°. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
- 12°. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.
- 13°. Pago de intereses devengados del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
- 14°. Reembolso del principal del Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.
- 15°. Pago a BANESTO de la comisión de administración.

En el caso de que tuviera lugar la sustitución del Cedente en su actividad como Administrador de los Activos, en favor de otra entidad, el pago de la comisión de administración, que se devengará a favor del tercero, nuevo administrador, ocupará el lugar contenido en el orden 1° anterior, junto con los restantes pagos incluidos en este lugar.

- 16°. Pago del Margen de Intermediación Financiera.

Cuando en un mismo número de orden de prelación existan cantidades exigibles por diferentes conceptos en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada y los Fondos Disponibles de Liquidación no fueran suficientes para atender los importes exigibles de todos ellos, la aplicación del remanente de los Fondos Disponibles de Liquidación se realizará por el orden de vencimiento de los débitos exigibles y, en su caso, a prorrata entre los importes que sean exigibles de cada uno de los débitos con el mismo vencimiento.

3.4.6.4 Margen de Intermediación Financiera.

BANESTO tendrá derecho a percibir del Fondo una remuneración variable y subordinada destinada a remunerar a ésta por el proceso de intermediación financiera desarrollado y que ha permitido la transformación financiera definitiva de la actividad del Fondo, la cesión a éste de los Préstamos y la calificación asignada a cada una de las Series de Bonos (el “**Margen de Intermediación Financiera**”) que se calculará en cada Fecha de Determinación, y será la diferencia entre los cobros y pagos de cada Periodo de Determinación.

La liquidación del Margen de Intermediación Financiera se realizará en la Fecha de Pago posterior a su respectiva Fecha de Determinación, siempre que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

3.4.7 Contrato de Swap.

La Sociedad Gestora celebrará, en representación y por cuenta del Fondo, con BANESTO un Contrato de Swap conforme al modelo de contrato marco ISDA Master Agreement (Multicurrency Cross Border) de 1992 y las definiciones del año

2000 (ISDA 2000 Definitions) de la International Swap Dealers Association, Inc, (“ISDA”), cuyos términos más relevantes se describen a continuación.

La celebración de la Permuta Financiera de Intereses responde a la necesidad de mitigar el riesgo de tipo de interés que tiene lugar en el Fondo por el hecho de encontrarse los Activos sometidos a intereses fijos y variables con diferentes índices de referencia y diferentes períodos de revisión y de liquidación a los intereses variables establecidos para cada una de las Series de Bonos que se emiten con cargo al Fondo.

Mediante la Permuta Financiera de Intereses, el Fondo realizará pagos a BANESTO calculados sobre el tipo de interés de los Activos y, como contrapartida, BANESTO realizará pagos al Fondo calculados sobre (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso más (ii) el margen medio ponderado de los bonos más (iii) un margen del 0,75%.

Parte A:

El Fondo, representado por la Sociedad Gestora.

Parte B:

BANESTO.

Agente de Cálculo:

BANESTO actuará como agente de cálculo del Contrato de Swap.

Fechas de Pago:

Las Fechas de Pago coincidirán con las Fechas de Pago de los Bonos. La primera Fecha de Pago será el 18 de septiembre de 2009.

Fechas de Liquidación:

Las Fechas de Liquidación coincidirán con las Fechas de Pago. La primera Fecha de Liquidación será el 18 de septiembre de 2009.

Períodos de Cálculo para la Parte A.

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Determinación consecutivas, excluyendo la primera e incluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte A tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 11 de septiembre de 2009 (incluido), que se corresponde con la Fecha de Determinación correspondiente a la primera Fecha de Pago, que será el 18 de septiembre de 2009.

Períodos de Cálculo para la Parte B

Serán los días efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago consecutivas, incluyendo la primera y excluyendo la última. Excepcionalmente, el primer Período de Cálculo de la Parte B tendrá una duración equivalente a los días efectivamente transcurridos entre la Fecha de Desembolso (incluida) y el día 18 de septiembre de 2009 (excluido).

Cantidad a pagar por la Parte A:

En cada Fecha de Liquidación, será una cantidad igual al resultado de dividir (i) el importe de los intereses de los Activos percibidos por el Fondo durante el Periodo de Cálculo de la Parte A correspondiente, entre (ii) el Nocial de la Permuta y todo ello multiplicado por el resultado de dividir 360 entre el número de días del Periodo de Cálculo de la Parte A.

Cantidad a pagar por la Parte B:

En cada Fecha de Liquidación será igual al resultado de aplicar el Tipo de Interés de la Parte B al Nocial de la Permuta en función del número de días naturales efectivamente transcurridos entre dos Fechas de Pago y sobre la base de un (1) año de 360 días.

En el caso de que se produjera la sustitución del Administrador, dicha cantidad se verá incrementada en la comisión devengada por el nuevo administrador.

Tipo de Interés de la Parte B:

Será, para cada Período de Cálculo de la Parte B, el tipo de interés nominal anual que resulte de sumar (i) el Tipo de Interés de Referencia de los Bonos determinado para el Periodo de Devengo de Intereses en curso (ii) el margen medio ponderado de los Bonos más (iii) un margen del 0,75%, (iv) en caso de sustitución de Banesto como Administrador, el porcentaje (%) resultante de dividir la comisión por la prestación de los servicios por parte del nuevo Administrador, por el Saldo Vivo, que no tengan morosidad por un período superior a noventa (90) días.

Nocial de la Permuta:

La media diaria del Saldo Vivo de los Préstamos que estén al corriente de pago durante un periodo superior a noventa (90) días.

Supuestos de incumplimiento del Swap:

En el supuesto de que en una Fecha de Pago el Fondo no dispusiera de liquidez suficiente para efectuar el pago de la totalidad de la cantidad neta (en el supuesto de que la cantidad a pagar por el Fondo a BANESTO fuera superior a la cantidad a pagar por BANESTO y a recibir por el Fondo) a satisfacer por el Fondo a BANESTO, la parte de la cantidad neta no satisfecha se acumulará devengando intereses de demora al Tipo de Interés de la Parte B, y se liquidará en la siguiente Fecha de Pago en la que el Fondo disponga de liquidez suficiente de acuerdo con el orden de prelación de pagos, de manera que no se resuelva el Swap.

Si en una Fecha de Pago BANESTO no hiciera frente a sus obligaciones de pago por la totalidad de la cantidad neta que le correspondiera satisfacer al Fondo, la Sociedad Gestora resolverá el Swap y, en su caso, BANESTO asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Swap. Asimismo, en este caso, si la cantidad liquidativa del Swap le correspondiese al Fondo, el pago de la misma se efectuará postergado de conformidad con el Orden de Prolación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) anterior o, llegado el caso, con el Orden de Prolación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 anterior.

La cantidad liquidativa será calculada por BANESTO, como agente de cálculo del Swap, en función del valor de mercado del Swap.

Actuaciones en caso de modificación de la calificación de la Parte B:

De conformidad con los criterios de la Agencia de Calificación:

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

subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A1.

- Una entidad contará con el “**Segundo Nivel de Calificación Requerido**” (A) en el caso de que dicha entidad cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si dicha calificación es igual o superior a P-2 y la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3, y (B) en el caso de que dicha entidad no cuente con una calificación de Moody's para su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada, si la calificación de Moody's para su deuda a largo plazo no subordinada y no garantizada es igual o superior a A3.
- “**Garante**” significa aquella entidad que proporciona una garantía incondicional, irrevocable y a primer requerimiento con respecto a las obligaciones presentes y futuras de la Parte B (la “**Garantía**”), y siempre que: (A) una firma de abogados proporcione una opinión legal confirmando que ninguno de los pagos efectuados por dicha entidad a la Parte A bajo la Garantía está sujeto a deducciones o retenciones por o a cuenta de un tributo, y dicha opinión legal haya sido enviada a Moody's; (B) la Garantía determina que, si dicha deducción o retención existe, el pago efectuado por dicha entidad se verá incrementado en aquella cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A sea igual a aquella cantidad que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención; o (C) si cualquier pago efectuado de acuerdo con la Garantía se realizara neto de deducciones o retenciones por a cuenta de un tributo, la Parte B estará obligada a abonar la cantidad necesaria para que el pago neto recibido por la Parte A y abonado por el Garante sea igual a aquellas cantidades que la Parte A hubiera recibido de no haber existido la deducción o retención.
- “**Sustituto**” significa aquella entidad que (A) cuente con el Primer Nivel de Calificación Requerido y/o Segundo Nivel de Calificación Requerido, o (B) o cuyas obligaciones, presentes y futuras, estuvieran garantizadas por un Garante que cuente con el Primer Nivel de Calificación Requerido y/o el Segundo Nivel de Calificación Requerido, y es susceptible de subrogarse legalmente en la posición contractual de la Parte B en el Contrato de Swap o que suscriba un nuevo contrato de permuta financiera de intereses con la Parte A, en términos que:
 - (1) surtan los mismos efectos que el Contrato de Swap respecto de cualquier obligación (absoluta o accesorio) de realizar pagos o entregas con posterioridad a la fecha de efectividad de la sustitución; y
 - (2) respecto al resto de estipulaciones, no sean, en los aspectos sustanciales, menos beneficiosos para la Parte A que los términos del Contrato de Swap en vigor con anterioridad a la sustitución, y siempre que la Parte A manifieste que las condiciones de este apartado se satisfacen y así se lo comunique por escrito a la Parte B. Esta comunicación, no será necesaria en aquellos casos en los que estos términos sean idénticos a los del Contrato de Swap.

La Parte B asumirá los siguientes compromisos irrevocables bajo el Contrato de Swap:

- (i) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la emisión de los Bonos, ni la Parte B ni ninguno de sus Garantes cuenta con el Primer Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación**”), la Parte B llevará a cabo alguna de las siguientes

medidas en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la ocurrencia de dicha circunstancia:

- (A) Obtener un Sustituto con el Primer Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido).
 - (B) Obtener un Garante con el Primer Nivel de Calificación Requerido.
 - (C) Constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Anexo de Garantía Crediticia (“*Credit Support Annex*”).
- (ii) Si, en cualquier momento a lo largo de la vida de la emisión de los Bonos, ni la Parte B ni ninguno de sus Garantes cuenta con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (“**Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación**”), la Parte B, actuando de forma diligente, procurará, en el plazo más breve posible:
- (A) Obtener un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido; o
 - (B) Obtener un Sustituto con el Segundo Nivel de Calificación Requerido (o bien que el Sustituto cuente con un Garante con el Segundo Nivel de Calificación Requerido).

Mientras no se lleven a cabo las alternativas descritas anteriormente, la Parte B deberá, en el plazo de treinta (30) Días Hábiles desde la última ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, constituir un depósito en efectivo o de valores a favor del Fondo en una entidad con una calificación de su deuda a corto plazo no subordinada y no garantizada igual a P-1 según la escala de calificación de Moody's, de conformidad con los términos del Anexo de Garantía Crediticia (“*Credit Support Annex*”).

Las obligaciones de la Parte B bajo los apartados (i) y (ii) anteriores, así como las causas de terminación anticipada que se deriven de ellas, sólo estarán vigentes mientras se mantengan las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente. El importe del depósito que hubiera sido realizado por la Parte B bajo las secciones (i) y (ii) anteriores será devuelto a la Parte B cuando cesen las causas que motivaron el Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación o el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación, respectivamente.

Cualquier incumplimiento de la Parte B a ceder su posición (de conformidad con el apartado (i)(A)) o a proporcionar garantías de un tercero (de conformidad con el apartado (i)(B)) o incumplimiento de sus obligaciones bajo el Anexo de Garantía Crediticia (de conformidad con el apartado (i)(C)) supondrá un Supuesto Adicional de Terminación Anticipada (“*Additional Termination Event*”), que se tendrá por acaecido a los 30 Días Hábiles desde la última ocurrencia del Incumplimiento del Primer Nivel de Calificación. En este caso la Parte B será la única Parte Afectada, siendo objeto de Terminación Anticipada el Contrato de Swap entre las partes.

Supuesto Adicional de Terminación Anticipada (“*Additional Termination Event*”)

Se producirá la terminación anticipada del Contrato de Swap en el siguiente supuesto:

Si transcurren más de treinta (30) Días Hábles desde que la Parte B incurriese en el Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación y en ese periodo de tiempo, al menos un Sustituto hubiera presentado una oferta irrevocable para subrogarse como Parte B de acuerdo con los requisitos establecidos en el Contrato de Swap.

(“**Supuesto Adicional de Terminación Anticipada**”) es un concepto definido en el contrato marco ISDA del Contrato de Swap y que conllevará la resolución del Contrato de Swap si así lo decide la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo (Parte A) en el supuesto (i) establecido en el párrafo anterior).

En dicho caso de terminación anticipada, la Parte B asumirá la obligación de pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Swap. Si la cantidad liquidativa del Contrato de Swap fuera obligación del Fondo (Parte A) y no de la Parte B, el pago de la misma por el Fondo (Parte A) se efectuará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos o, en su caso, con el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

(“**Parte Afectada**”) es un concepto definido en el contrato marco ISDA del Contrato de Swap y que opera en los casos de Terminación Anticipada (“*Termination Event*”), según dicho Contrato de Swap. La Parte Afectada es la parte que origina el supuesto de Terminación Anticipada, estando obligada a comunicar el mismo a la otra parte.

Cualquier negativa de la Parte B a constituir un depósito (de conformidad con el apartado (ii) supondrá un Supuesto de Incumplimiento (“*Event of Default*”), que se tendrá por acaecido a los treinta (30) Días Hábles desde la última ocurrencia del Incumplimiento del Segundo Nivel de Calificación. En este caso, la Parte B será la Parte Incumplidora (“**Supuesto de Incumplimiento**”) es un concepto definido en el contrato marco ISDA del Contrato de Swap y que otorga a la Parte no incumplidora la posibilidad de resolución anticipada del Contrato de Swap).

(“**Parte Incumplidora**”) es un concepto definido en el contrato marco ISDA del Contrato de Swap y que opera en los casos de Supuestos de Incumplimiento (“*Event of Default*”), según dicho Contrato de Swap. La Parte Incumplidora es la parte del Contrato de Swap que incumple con sus obligaciones fundamentales conforme al contrato de Swap.

En todos los casos de resolución anticipada, la Parte B asumirá la obligación del pago de la cantidad liquidativa prevista en el Contrato de Swap. Si resultase que la cantidad liquidativa del Contrato de Swap fuera obligación del Fondo (Parte A) y no de la Parte B, el pago de la misma por el Fondo (Parte A) se efectuará de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos.

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

La ocurrencia, en su caso, de la resolución anticipada del Contrato de Swap no constituirá en sí misma una causa de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y Liquidación Anticipada del Fondo, salvo que en conjunción con otros eventos o circunstancias relativos a la situación patrimonial del Fondo se produjera una alteración sustancial o permanente de su equilibrio financiero.

El Contrato de Swap quedará resuelto de pleno derecho en el caso de que la Agencia de Calificación no confirmara antes de la Fecha de Suscripción, como finales, las calificaciones asignadas con carácter provisional a cada una de las Series.

La Sociedad Gestora empleará todos los medios a su alcance necesarios para que en todo momento exista un Contrato de Swap vigente.

El vencimiento del Contrato de Swap tendrá lugar en la Fecha de Pago más temprana entre las siguientes fechas:

- (i) la Fecha de Vencimiento Legal, o
- (ii) la fecha en que tenga lugar la extinción del Fondo, conforme a lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, en la que se haya procedido a la liquidación de todos los Activos y resto de remanentes en el Fondo y a la distribución de todos los Fondos Disponibles de Liquidación siguiendo el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación del Fondo.

3.5 Nombre, dirección y actividades económicas significativas del Cedente.

El Cedente de los Activos es Banco Español de Crédito, S.A.

Las principales actividades financieras de BANESTO son las propias de todo banco, de conformidad con la específica naturaleza de dichas entidades y de lo que la ley establece. En este sentido, cabe destacar básicamente las siguientes actividades:

- Captación de recursos (a través de libretas a la vista, cuentas corrientes, libretas a plazo, fondos de inversión, planes de pensiones, planes asegurados, cesión de activos, emisión de valores, unit linked y rentas vitalicias, entre otros);
- Actividades de financiación, fundamentalmente, a través de préstamos personales, préstamos hipotecarios, cuentas de crédito, descuento de efectos, avales y operaciones de leasing, confirming y factoring;
- Prestación de servicios, tales como las tarjetas de crédito y débito, los sistemas de pago en establecimientos comerciales, los servicios de cobro, de domiciliación de pago, de transferencias, de gestión de patrimonios, de cambio de divisas, etc.

Se muestra a continuación, la información financiera seleccionada del Grupo BANESTO referida a los ejercicios 2007 y 2008, la comparación entre ambos y la información financiera correspondiente al primer trimestre de 2009.

La información correspondiente a los ejercicios cerrados de 2007 y 2008 y al primer trimestre de 2009 en miles de euros se ha preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que le son de aplicación según el Reglamento CE 1606/2002 y la Circular 6/2008 de Banco de España. Las cuentas de 2007 y 2008 han sido auditadas y el primer trimestre de 2009 no ha sido auditado.

BALANCE	31/03/2009	31/12/2008	31/12/2007	Var.(1)
Activos totales	118.047.437	117.186.416	110.067.755	6,47%
Activos ponderados por riesgo	69.195.738	68.092.953	72.487.163	-6,06%
Recursos propios	5.168.047	5.069.766	4.747.892	6,78%
Inversión crediticia	76.617.574	77.223.844	74.201.397	4,07%
Recursos Totales Gestionados	68.967.101	67.524.863	66.762.867	1,14%
Morosos / Riesgos (%)	1,97%	1,62%	0,47%	
Cobertura (%)	83,61%	105,37%	329,48%	

CUENTA DE RESULTADOS (2)				Var.(1)
Margen de Intereses	418.404	1.715.066	1.481.846	15,74%
Comisiones Netas	153.308	561.674	580.651	-3,27%
Margen Bruto	625.379	2.478.698	2.317.204	6,97%
Gastos de Administración	222.244	921.049	930.693	-1,04%
Margen de Explotación	376.654	1.117.139	1.069.941	4,41%
Resultados antes de Impuestos	288.173	1.081.287	1.099.110	-1,62%
Resultado Consolidado	210.902	775.009	763.456	1,51%
Resultado atribuible al Grupo	210.853	779.844	764.567	2,00%
Ratio de Eficiencia (%) (*)	40,29%		41,66%	

(*)Calculado sobre los últimos doce meses

DATOS RELEVANTES				
Bis Ratio	10,57%	10,66%	10,43%	
Tier 1	7,71%	7,70%	6,98%	
ROE	16,00%	16,56%	17,05%	
ROA	0,69%	0,71%	0,75%	
RORWA (*)	1,13%	1,14%	0,69%	

(*)"Return on Risk Weighted Assets" (retorno sobre los activos ponderados por el riesgo) calculado sobre los últimos doce meses

DATOS POR ACCION				Var.(1)
Cotización al cierre del periodo	6,02	8,08	13,31	-39,29%
Beneficio por acción del periodo	0,31	1,13	1,10	2,73%
VTC por acción	7,52	7,38	6,84	7,89%
PER (*)	5,35	7,12	12,09	
Precio sobre VTC	0,8	1,1	1,95	

(*)Calculado sobre los últimos doce meses

OTRA INFORMACIÓN				Var.(1)
Empleados	9.562	9.718	9.923	-2,07%
Oficinas	1.888	1.915	1.946	-1,59%

(1): Variación entre 31/12/08 y 31/12/07

(2): Los resultados son anuales para 31/12/08 y 31/12/07 y trimestrales para 31/3/09

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

No aplicable.

3.7 Administrador y funciones de la Sociedad Gestora en cuanto a administrador.

3.7.1 Administrador.

BANESTO, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 3.5 anterior, entidad Cedente de los Activos, de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2. del Real Decreto 926/1998 se obliga a ejercer la custodia y administración de los Activos, regulándose las relaciones entre BANESTO y el Fondo por el presente Folleto.

BANESTO 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 a la Nota de Valores;
- (iii) A que los procedimientos que aplica y aplicará para la administración y gestión de los Activos son y seguirán siendo conformes a las leyes y normas legales en vigor que sean aplicables;

- (iv) A cumplir las instrucciones que le imparta la Sociedad Gestora con la debida lealtad;
- (v) A indemnizar al Fondo por los daños y perjuicios que puedan derivarse del incumplimiento de las obligaciones contraídas.

Una descripción sucinta y resumida del régimen y de los procedimientos ordinarios de administración y custodia de los Activos se contiene en los siguientes apartados.

(1) Duración.

Los servicios serán prestados por el Administrador hasta que, una vez amortizada la totalidad de los Activos adquiridos por el Fondo, se extingan todas las obligaciones asumidas por el Administrador en cuanto Cedente de aquéllos, o cuando concluya la liquidación del Fondo una vez extinguido éste, sin perjuicio de la posible revocación anticipada de su mandato.

En caso de concurso del Administrador, de intervención por el Banco de España, de incumplimiento por el Administrador de las obligaciones que el presente Módulo Adicional le impone al mismo o 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, la Sociedad Gestora, siempre que lo considere necesario, procederá a realizar, si fuera legalmente posible, entre otras y previa comunicación a la CNMV y a la Agencia de Calificación, alguna de las siguientes actuaciones para que no se vea perjudicada la calificación otorgada a los Bonos por la Agencia de Calificación:

- (i) requerir al Administrador 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 Administrador; o
- (iii) revocar el nombramiento del Administrador, en cuyo caso, la Sociedad Gestora deberá designar previamente un nuevo Administrador 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 Administrador y, en ningún caso, por el Fondo o la Sociedad Gestora.

En caso de concurso del Administrador, la actuación (iii) anterior será la única posible.

La Sociedad Gestora tendrá en cuenta las propuestas que el Administrador le formule tanto sobre la subcontratación, delegación o designación del sustituto en la realización de sus obligaciones, como sobre la entidad que pudiera garantizarle en la ejecución de las mismas.

El Administrador, a su vez, podrá voluntariamente renunciar a ejercer la administración y gestión de los Activos si fuera posible conforme a la legislación vigente en cada momento y siempre que (i) fuera autorizada por la

Sociedad Gestora, (ii) la Sociedad Gestora hubiera designado un nuevo Administrador, (iii) el Administrador hubiera indemnizado al Fondo por los daños y perjuicios que la renuncia y la sustitución pudieran causarle 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.

En el caso de que la calificación de la deuda no subordinada y no garantizada a largo plazo del Administrador fuera inferior a Baa3 o dicha calificación fuera retirada, BANESTO, en su calidad de Administrador, se compromete a buscar un administrador de respaldo en un plazo de 60 días hábiles. En el caso de que tras dicho periodo, no se encontrara un administrador de respaldo dicha situación se pondría en conocimiento de la Agencia de Calificación. El administrador de respaldo se comprometerá únicamente y exclusivamente a ejercer las funciones propias del Administrador en el caso de que se produzca la sustitución del mismo.

(2) Responsabilidad de BANESTO en la custodia y administración.

BANESTO se compromete a actuar en la custodia y administración de los Activos con toda la diligencia debida y responderá ante el Fondo, a través de su Sociedad Gestora, de cualquier perjuicio que pudiera derivarse de su negligencia.

BANESTO 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.

(3) Responsabilidad de BANESTO en la gestión de cobros.

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

BANESTO no asume de ninguna forma responsabilidad en garantizar directa o indirectamente el buen fin de la operación, ni otorgará garantías o avales ni incurrirá en pactos de recompra de los Activos a excepción de los que no se ajusten a las declaraciones del Cedente reproducidas en el apartado 2.2.8 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

(4) Custodia de contratos, escrituras, documentos y archivos.

El Administrador mantendrá todos los contratos, copias de escrituras, documentos y registros informáticos relativos a los Activos y las pólizas de seguros de daños, en su caso, bajo custodia segura y no abandonará la posesión, custodia o control de los mismos si no media el previo consentimiento escrito de la Sociedad Gestora al efecto, a no ser que un documento le fuere requerido para iniciar procedimientos para la ejecución de un Activo.

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

cualquiera de dichos contratos, escrituras y documentos. El Administrador deberá proceder de igual modo en caso de solicitudes de información del auditor de cuentas del Fondo.

El Administrador renuncia en cualquier caso a los privilegios que la ley le confiere en su condición de gestor de cobros del Fondo y custodio de los contratos de Préstamos y, en particular, a los que disponen los artículos 1.730 y 1.780 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.

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

Asimismo, BANESTO abonará en dicha Cuenta de Tesorería y en el mencionado plazo las cantidades que reciba, en su caso, de los Deudores por la Amortización Anticipada de los Activos.

En caso de que la calidad crediticia de BANESTO pudiera dar lugar a un descenso en las calificaciones otorgadas por la Agencia de Calificación a los Bonos, la Sociedad Gestora instruirá, mediante comunicación escrita, a BANESTO para que ingrese en la Cuenta de Tesorería cuantas cantidades sean satisfechas por los Deudores a la mayor brevedad (pudiendo incluso requerir que sean ingresadas en el día inmediatamente posterior al día en que fueren recibidas por BANESTO).

(6) Fijación del tipo de interés.

En los Préstamos sujetos a un tipo de interés variable, el Administrador continuará fijando dichos tipos de interés conforme a lo establecido en los correspondientes Préstamos, formulando las comunicaciones y notificaciones que se establezcan al efecto en los respectivos contratos.

(7) Anticipo de fondos.

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

(8) Información.

El Administrador deberá informar periódicamente a la Sociedad Gestora del grado de cumplimiento por los Deudores de las obligaciones derivadas de los Activos, del cumplimiento por el Administrador de su obligación de ingreso de las cantidades recibidas derivadas de los Activos, y las actuaciones realizadas en caso de demora y subasta de inmuebles, y de la existencia de los vicios ocultos en los Activos.

El Administrador deberá preparar y entregar a la Sociedad Gestora la información adicional que, en relación con los Préstamos o los derechos derivados de los mismos, la Sociedad Gestora razonablemente solicite.

(9) Subrogación del Deudor de los Activos.

El Administrador estará autorizado para permitir sustituciones en la posición del Deudor en los contratos de Préstamo, exclusivamente en los supuestos en que las características del nuevo Deudor sean similares a las del antiguo y las mismas se ajusten a los criterios de concesión de préstamos, descritos en el apartado 2.2.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, y siempre que los gastos derivados de esta modificación sean en su integridad por cuenta de los Deudores. La Sociedad Gestora podrá limitar totalmente esta potestad del Administrador cuando dichas sustituciones pudieran afectar negativamente a las calificaciones otorgadas a los Bonos por la Agencia de Calificación.

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

En relación con los Préstamos Hipotecarios, el Deudor podrá instar al Administrador la subrogación en los Préstamos Hipotecarios al amparo de lo dispuesto en la Ley 2/1994. La subrogación de un nuevo acreedor en el Préstamo Hipotecario y el consiguiente abono de la cantidad adeudada producirá la amortización anticipada del Préstamo Hipotecario y del CTH correspondiente.

(10) Facultades y actuaciones en relación con procesos de renegociación de los Préstamos.

La Sociedad Gestora habilita de forma general al Administrador para llevar a cabo renegociaciones, sin su consentimiento previo, en los términos y condiciones que se describen a continuación.

El Administrador no podrá cancelar voluntariamente las garantías de los Activos por causa distinta del pago del Activo, renunciar o transigir sobre éstos, condonar los Activos 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.

En ningún caso, el Administrador podrá entablar por su propia iniciativa, sin que medie solicitud del Deudor, renegociaciones del tipo de interés que puedan resultar en una disminución del tipo de interés aplicable a un Activo o modificaciones de la fecha de vencimiento final de un Préstamo de la que pueda resultar un alargamiento del mismo.

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

- a) El Administrador renegociará el tipo de interés de los Préstamos a un tipo que sea considerado de mercado y que no sea distinto al que el propio Administrador aplique en la renegociación de créditos y préstamos por él concedidos. A estos efectos, se considerará tipo de interés de mercado el interés ofrecido por entidades de crédito en el

mercado español para préstamos o créditos de importe y demás condiciones sustancialmente similares al Préstamo.

- b) En ningún caso la renegociación del tipo de interés aplicable tendrá como resultado su modificación a un tipo de interés variable o índice distinto al de los tipos de interés o índices que el Administrador utilice en los créditos y préstamos por él concedidos. No obstante, será posible una renegociación que tenga como resultado el cambio de un tipo de interés variable a otro fijo, teniendo en cuenta la limitación recogida en el apartado c) siguiente.

Además, la facultad de renegociación reconocida al Administrador en el presente apartado se encuentra sujeta a los siguientes límites:

- a) No se podrá ampliar en ningún caso el importe del Préstamo.
- b) No se podrá modificar la frecuencia en los pagos de las cuotas del Préstamo (salvo en el supuesto de prórroga del plazo de vencimiento, con sujeción a lo dispuesto en el apartado (d) posterior).
- c) No se podrá renegociar el margen sobre el índice de referencia por debajo del cero coma cuarenta por ciento (0,40%).
- d) La prórroga del plazo de vencimiento de un Préstamo 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 sobre los que se produzca el alargamiento del plazo de vencimiento no podrá superar el 10% del Saldo Vivo inicial de los Préstamos a la Fecha de Constitución del Fondo.

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, y manteniendo el mismo sistema de amortización.

Que la nueva fecha de vencimiento final o última amortización del Préstamo sea, como máximo, el 1 de julio de 2047.

En todo caso, después de producirse cualquier renegociación de acuerdo con lo previsto en el presente apartado, se procederá por parte del Administrador, a la comunicación inmediata a la Sociedad Gestora de las condiciones resultantes de cada renegociación. Dicha comunicación se producirá a través del fichero lógico o informático previsto para la actualización de las condiciones de los Préstamos.

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 Administrador que se recogen en el presente apartado.

En caso de que el Administrador incumpla lo dispuesto en el presente apartado en relación con la renegociación de cualquiera de los Préstamos, resultará de aplicación respecto al Préstamo de que se trate el procedimiento de sustitución descrito en el apartado 2.2.9 del Módulo

Adicional de la Nota de Valores. El Administrador asume la obligación de indemnizar al Fondo de cualquier daño, pérdida o gasto en el que éste hubiera incurrido por razón del incumplimiento por parte del Administrador de las obligaciones descritas en el presente apartado.

(11) Comisión por la prestación de servicios.

Como contraprestación por la custodia, administración y gestión de los Préstamos y el depósito de los títulos representativos de los Certificados de Transmisión de Hipoteca, el Administrador tendrá derecho a recibir por periodos vencidos en cada una de las Fechas de Pago una comisión de administración trimestral igual a veinte mil (20.000) euros, IVA incluido en caso de no exención.

Si BANESTO fuera sustituido en su labor de administración de dichos Activos por otra entidad que no forme parte del grupo consolidado de BANESTO, la entidad sustituta tendrá derecho a recibir una comisión de administración que ocupará el lugar número 1º en el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores o, llegado el caso, del Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores (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 de acuerdo con el Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b), las cantidades no pagadas se acumularán sin penalidad alguna a la comisión que deba abonarse en la siguiente Fecha de Pago, procediéndose a su abono en ese momento.

Por otra parte, BANESTO, en cada Fecha de Pago, tendrá derecho al reembolso de todos los gastos de carácter excepcional en los que haya podido incurrir, previa justificación de los mismos a la Sociedad Gestora, en relación con la administración de los Activos. Dichos gastos que incluirán, entre otros, los ocasionados por razón de la ejecución de las garantías y, en su caso, la venta de inmuebles, serán abonados siempre que el Fondo cuente con liquidez suficiente en la Cuenta de Tesorería y de acuerdo con lo previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores sobre orden de prelación de pagos.

(12) Otros gastos y remuneraciones.

BANESTO tendrá derecho a recibir trimestralmente, como remuneración o compensación por el proceso de intermediación financiera realizada, el Margen de Intermediación Financiera en los términos previstos en el apartado 3.4.6.4 anterior.

El derecho de BANESTO a percibir dicha remuneración es independiente de su condición de Administrador.

(13) Notificaciones.

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

No obstante, el Cedente otorgará las más amplias facultades que en Derecho sean necesarias a la Sociedad Gestora para que ésta pueda, en nombre del Fondo, notificar la cesión a los Deudores en el momento que lo estime oportuno.

En caso de concurso, o indicios del mismo, de intervención por el Banco de España, de liquidación o de sustitución del Administrador o porque la Sociedad Gestora lo estime razonablemente justificado, ésta podrá requerir al Administrador para que notifique a los Deudores (y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras) la transmisión al Fondo de los Activos pendientes de reembolso, así como que los pagos derivados de los mismos sólo tendrán carácter liberatorio si se efectúan en la Cuenta de Tesorería abierta a nombre del Fondo. No obstante, tanto en caso de que el Administrador no hubiese cumplido la notificación a los Deudores y, en su caso, a los terceros garantes y a las compañías aseguradoras, dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes a la recepción del requerimiento como en caso de concurso o liquidación del Administrador, será la propia Sociedad Gestora, directamente o a través de un nuevo Administrador que hubiere designado, la que efectúe 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 podrá requerir al Administrador para llevar a cabo cuantos actos y cumplir con cuantas formalidades sean necesarias, incluidas notificaciones a terceros e inscripciones en los registros contables pertinentes, con el fin de garantizar la máxima eficacia de la cesión de los Activos y de las garantías accesorias frente a terceros.

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

14) Importe de Reserva de Commingling

A efectos de mitigar el riesgo de incumplimiento por el Administrador de su obligación de traspasar al Fondo los importes recibidos de los Deudores, el Administrador estará obligado a garantizar al Fondo el cumplimiento de sus obligaciones de conformidad con lo dispuesto en el presente apartado.

Si en cualquier momento durante la vida de la emisión de los Bonos, el Administrador sufre un descenso de la calificación crediticia de su deuda a largo plazo por debajo de Baa3, deberá:

En un plazo máximo de diez (10) días desde la fecha en que hubiese tenido lugar el descenso de la calificación crediticia, depositará en la Cuenta de Tesorería una cantidad igual al Importe de Reserva de Commingling.

El Importe de Reserva de Commingling (**“Importe de Reserva de Commingling”**) será equivalente al importe estimado agregado de las cuotas de amortización y de intereses que generarían los Préstamos durante el mes de mayor cobro de cuotas de amortización y de intereses desde la fecha de pérdida de la calificación Baa3 (según la escala de calificación de Moody’s), durante un Periodo de Determinación y estimando una tasa de morosidad de los Préstamos del 0% y una tasa de amortización anticipada del 10%.

El Administrador en ningún caso adelantará al Fondo cantidades que no haya percibido derivadas de los Préstamos.

Las cantidades recibidas por el Fondo como consecuencia de la ejecución de la garantía serán depositadas en la Cuenta de Tesorería.

No obstante, el Importe de Reserva de Commingling depositado en la Cuenta de Tesorería únicamente podrá ser dispuesto por el Fondo, si el Administrador no abonara las importes correspondientes, en una cuantía igual a la diferencia entre (a) las cantidades percibidas por el Administrador de los Deudores y (b) la cantidad que el Administrador hubiese efectivamente entregado al Fondo en relación con aquéllas (el "**Importe de Commingling Disponible**").

El Importe de Reserva de Commingling Disponible se aplicará al cumplimiento de las obligaciones de pago contenidas en el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1.(b) siguiente o, llegado el caso, en el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 siguiente.

El Importe de Reserva de Commingling depositado en la Cuenta de Tesorería, una vez deducido el Importe de Commingling Disponible, será devuelto al Administrador en aquella fecha en que éste sea sustituido por un nuevo administrador o, cuando se vuelva a la situación requerida; es decir que el Banesto recupere la calificación requerida por la Moodys (Baa3), o, en caso de que no sea sustituido, en aquella fecha en que tenga lugar la liquidación del Fondo.

3.7.2 Sociedad Gestora.

La administración y representación legal del Fondo corresponde a la Sociedad Gestora, cuyo nombre, dirección y actividades significativas se detallan en el apartado 6 del Documento de Registro en los términos previstos en el Real Decreto 926/1998 y demás normativa aplicable.

Corresponde igualmente a la Sociedad Gestora, en calidad de gestora de negocios ajenos, la representación y defensa de los intereses de los titulares de los Bonos y de los restantes acreedores ordinarios del Fondo. En consecuencia, la Sociedad Gestora deberá velar en todo momento por los intereses de los titulares de los Bonos, supeditando sus actuaciones a la defensa de los mismos y ateniéndose a las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto.

Las actuaciones que la Sociedad Gestora realizará para el cumplimiento de su función de administración y representación legal del Fondo son, con carácter meramente enunciativo y sin perjuicio de otras actuaciones previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores, las siguientes:

- (i) Abrir en nombre del Fondo la Cuenta de Tesorería, inicialmente con BANESTO, en tanto en cuanto el rating a corto plazo de BANESTO no descienda de P-1, según escala de la Agencia de Calificación.
- (ii) Ejercer los derechos inherentes a la titularidad de los Activos del Fondo y, en general, realizar todos los actos de administración y disposición que sean necesarios para el correcto desempeño de la administración y la representación legal del Fondo;
- (iii) Llevar a cabo la administración financiera de los Activos con diligencia y rigor, sin perjuicio de las funciones de gestión asumidas por el Cedente en su calidad de Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;

- (iv) Llevar a cabo, en su caso, la sustitución del Administrador conforme a lo dispuesto en el apartado 3.7.1 anterior;
- (v) Comprobar que el importe de los ingresos que efectivamente reciba el Fondo se corresponde con las cantidades que ha de percibir el Fondo de acuerdo con las condiciones de cada Activo y con las condiciones de los distintos contratos;
- (vi) Validar y controlar la información que reciba del Administrador sobre los Préstamos, tanto en lo referente a los cobros de las cuotas ordinarias, cancelaciones anticipadas de principal, pagos recibidos de cuotas impagadas y situación y control de impagados;
- (vii) Calcular los fondos disponibles y los movimientos de fondos que tendrá que efectuar una vez realizada su aplicación de acuerdo con la prelación de pagos correspondiente, ordenando las transferencias de fondos entre las diferentes cuentas activas y pasivas y las instrucciones de pago que corresponda, incluidas las asignadas para atender el servicio financiero de los Bonos, en el caso de que en una Fecha de Determinación no se contará con información suficiente para poder realizar dichos cálculos, la Sociedad Gestora estará facultada para realizar el pago de acuerdo con el Orden de Prolación de Pagos establecido, teniendo en cuenta aquellas cantidades depositadas en la Cuenta de Tesorería;

Se realizará una liquidación provisional del Swap calculando los intereses que se recibirán en dicho periodo y ajustándose en la próxima Fecha de Pago.

- (viii) Calcular y liquidar las cantidades que por intereses y comisiones ha de percibir y pagar por las diferentes cuentas financieras activas y pasivas, así como las comisiones a pagar por los diferentes servicios financieros concertados y las cantidades que por reembolso de principal y por intereses corresponda a cada una de las Series de Bonos;
- (ix) En el supuesto de que las calificaciones a la deuda de BANESTO asignadas por la Agencia de Calificación, en cualquier momento de la vida de los Bonos, descendieran de las calificaciones establecidas en la Escritura de Constitución (en relación con el Administrador), en los Contratos de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado, de Permuta y de Dirección y Suscripción de la Emisión, en lo que se refiere a la condición de BANESTO de Agente de Pagos, efectuar las actuaciones previstas con relación a estos contratos que se describen en los apartados 3.4.4, 3.4.7 y 3.7.1 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y el apartado 5.2.1 de la Nota de Valores;
- (x) Cumplir con sus obligaciones de cálculo previstas en el presente Módulo Adicional a la Nota de Valores y en los Contratos de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva y en el Contrato de Reinversión a Tipo de Interés Garantizado de Cuenta de Tesorería que se describen en los apartados 3.4.3 y 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores;
- (xi) Seguir de cerca las actuaciones del Administrador para la recuperación de impagados, cursando instrucciones, cuando proceda, para que inste el procedimiento ejecutivo y, en su caso, sobre la postura a adoptar en las subastas de inmuebles. Ejercitar las acciones que correspondan cuando concurren circunstancias que así lo requieran;
- (xii) 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;

- (xiii) Facilitar a los titulares de los Bonos emitidos con cargo al Fondo, a la CNMV y a la Agencia de Calificación cuantas informaciones y notificaciones prevea la legislación vigente y, en especial, las contempladas en el presente Folleto;
- (xiv) Para permitir la operativa del Fondo en los términos previstos en el Folleto y en la normativa vigente en cada momento, 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 la Agencia de Calificación, y siempre que tales actuaciones no resulten en una bajada de la calificación de los Bonos y no perjudiquen los intereses de los tenedores de los Bonos. Cualquier modificación de la Escritura de Constitución se comunicará previamente a la CNMV para la obtención de la correspondiente autorización y a la Agencia de Calificación.
- (xv) Designar y sustituir, en su caso, al auditor de cuentas que lleve a cabo la auditoría de las cuentas anuales del Fondo;
- (xvi) 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 la Agencia de Calificación la información que razonablemente le requieran;
- (xvii) Adoptar las decisiones oportunas en relación con la liquidación del Fondo, incluyendo la decisión de vencimiento anticipado de la emisión de Bonos y liquidación del Fondo, de acuerdo con lo previsto en el presente Folleto;
- (xviii) No llevar a cabo actuaciones que pudieran deteriorar la calificación de los Bonos y procurar la adopción de aquellas medidas que estén razonablemente a su alcance para que la calificación de los Bonos no se vea afectada negativamente en ningún momento;
- (xix) Gestionar el Fondo de forma que el valor patrimonial del mismo sea siempre nulo.

La Sociedad Gestora desempeñará su actividad con la diligencia que le resulta exigible de acuerdo con el Real Decreto 926/1998, representando el Fondo y defendiendo los intereses de los tenedores de los Bonos y de los restantes acreedores del Fondo como si de intereses propios se tratara, extremando los niveles de diligencia, información y defensa de los intereses de 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 19/1992.

La Sociedad Gestora cuenta con los medios necesarios, incluyendo sistemas informáticos adecuados, para llevar a cabo las funciones de administración del Fondo que le atribuye el Real Decreto 926/1998.

La Sociedad Gestora tiene establecido un Reglamento Interno de Conducta en aplicación de lo dispuesto en el Capítulo II del Real Decreto 629/1993, de 3 de mayo, sobre normas de actuación de los mercados de valores y registros obligatorios, que ha sido comunicado a la CNMV.

La Sociedad Gestora podrá actuar como Sociedad Gestora del Fondo, así como de cualquier otro fondo de titulización, sin que la gestión simultánea de éstos constituya en modo alguno una vulneración de sus obligaciones de diligencia como Sociedad Gestora del Fondo u otros fondos de titulización.

Sustitución de la Sociedad Gestora

La Sociedad Gestora será sustituida en la administración y representación del Fondo de conformidad con las disposiciones que se establezcan reglamentariamente al efecto. Así, de acuerdo con lo previsto en los artículos 18 y 19 del Real Decreto 926/1998, la sustitución de la Sociedad Gestora se realizará por el siguiente procedimiento:

- (i) La Sociedad Gestora podrá renunciar a su función cuando así lo estime pertinente y solicitar voluntariamente su sustitución, mediante escrito dirigido a la CNMV en el que hará constar la designación de la sociedad gestora sustituta. A tal escrito se acompañará el de la nueva sociedad gestora debidamente autorizada e inscrita como tal en los registros especiales de la CNMV, en el que ésta se declare dispuesta a aceptar tal función e interese la correspondiente autorización. La renuncia de la Sociedad Gestora y el nombramiento de una nueva sociedad como sociedad gestora del Fondo deberán ser aprobados por la CNMV. En ningún caso podrá la Sociedad Gestora renunciar al ejercicio de sus funciones mientras no hayan sido cumplidos todos los requisitos y trámites para que su sustituta pueda asumir plenamente sus funciones con relación al Fondo. Tampoco podrá la Sociedad Gestora renunciar a sus funciones si por razón de la referida sustitución, la calificación otorgada a cualquiera de las Series de Bonos emitidos con cargo al Fondo disminuyese. Todos los gastos que se generen como consecuencia de dicha sustitución serán soportados por la propia Sociedad Gestora, no pudiendo ser imputados, en ningún caso, al Fondo.
- (ii) En el supuesto de concurrir en la Sociedad Gestora cualquiera de las causas de disolución previstas en el número 1 del artículo 260 de la Ley de Sociedades Anónimas, se procederá a la sustitución de la Sociedad Gestora. La concurrencia de cualquiera de dichas causas se comunicará por la Sociedad Gestora a la CNMV. En este supuesto, la Sociedad Gestora estará obligada al cumplimiento de lo previsto en el apartado (i) precedente con anterioridad a su disolución.
- (iii) En el supuesto de que la Sociedad Gestora fuera declarada en concurso, o fuera revocada su autorización, deberá proceder a nombrar una sociedad gestora que la sustituya. La sustitución tendrá que hacerse efectiva antes que transcurran cuatro (4) meses desde la fecha en que se produjo el evento determinante de la sustitución. Si habiendo transcurrido cuatro (4) meses desde que tuvo lugar el evento determinante de la sustitución, la Sociedad Gestora no hubiera designado una nueva sociedad gestora, se procederá a la Liquidación Anticipada del Fondo y a la amortización de los Bonos, para lo que deberán realizarse las actuaciones previstas en el apartado 4.4.3.(3) del Documento de Registro.

- (iv) La sustitución de la Sociedad Gestora y el nombramiento de la nueva sociedad, aprobada por la CNMV de conformidad con lo previsto en los párrafos anteriores, deberá ser comunicada a la Agencia 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 Módulo Adicional a la Nota de Valores, 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 cobrará una comisión de estructuración pagadera en la Fecha de Desembolso y de una sola vez igual a NOVENTA MIL EUROS (90.000 €), por su labor como promotora del Fondo, diseño financiero de la estructura de la operación y por su labor de coordinación entre el Cedente, la Agencia de Calificación y las autoridades de supervisión.

Adicionalmente, tendrá derecho, en cada Fecha de Pago de los Bonos, a una comisión de administración periódica igual al cero coma cero dos por ciento (0,02%) anual, 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, 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

$$A = B \times 0,02\% \times \frac{d}{365}$$

Donde:

- A** = Comisión pagadera en una Fecha de Pago determinada.
B = Suma de Saldos Pendientes de Pago de los Bonos, en la Fecha de Determinación correspondiente a esa Fecha de Pago.
d = Número de días transcurridos durante cada Período de Devengo de Intereses.

3.8 Nombre y dirección y una breve descripción de las contrapartes en operaciones de permuta, crédito, liquidez o de cuentas.

BANESTO es la contraparte del Fondo en los contratos que describen a continuación. Una breve descripción de BANESTO se incluye en el apartado 3.5 de este Módulo Adicional a la Nota de Valores

a) Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería.

La Cuenta de Tesorería será abierta inicialmente con BANESTO. Dicha cuenta se mantendrá en BANESTO en tanto en cuanto el rating a corto plazo de BANESTO no descienda de P-1, según escala de la Agencia de Calificación.

-

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.4 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

b) Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.1 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

c) Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.3.2 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

d) Contrato de Swap.

Una descripción del contrato se recoge en el apartado 3.4.7 del presente Módulo Adicional a la Nota de Valores.

4. INFORMACIÓN POST EMISIÓN.

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

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

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

b.1. Notificaciones ordinarias periódicas.

La Sociedad Gestora, en su labor de gestión y administración del Fondo, se compromete a remitir a la CNMV y a la Agencia de Calificación, con la mayor diligencia posible, trimestralmente o en cualquier otro momento que se le solicite, la información descrita a continuación o cualquier otro tipo de información que le sea requerida, en relación a los Bonos de las tres (3) Series, el comportamiento de los Activos, prepagos, información de los inmuebles adjudicados y situación económico financiera del Fondo, con independencia de poner asimismo en su conocimiento cuanta información adicional le sea requerida.

- (b.1)** En un plazo comprendido entre el Momento de Fijación de Tipo y los tres (3) Días Hábiles siguientes como máximo a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos, los tipos de interés nominales resultantes para cada una de las Series de Bonos para el Periodo de Devengo de Interés siguiente.
- (b.1'')** Con una antelación mínima de un (1) día natural a cada Fecha de Pago, procederá a comunicar a los tenedores de los Bonos lo siguiente:
- i. Los intereses resultantes de los Bonos junto a la amortización de los mismos;
 - ii. Las Tasas Medias de Amortización Anticipada de los Activos, a la Fecha de Determinación
 - iii. La vida residual media de los Bonos calculada con las hipótesis de mantenimiento de dicha tasa real de amortización anticipada;
 - iv. El Saldo de Principal Pendiente de Pago (después de la amortización a liquidar en cada Fecha de Pago) de cada Bono, y el porcentaje que dicho Saldo Pendiente de Pago representa sobre el importe nominal inicial de cada Bono.

Asimismo, y si procediera, se pondrá en conocimiento de los tenedores de los Bonos los intereses devengados por los mismos y no satisfechos por insuficiencia de Fondos Disponibles.

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

Además, después de cada Fecha de Pago, se remitirá a la CNMV un informe con la siguiente información:

- Saldo Vivo de los Activos, intereses devengados, tanto cobrados como no cobrados, de los mismos e importe en morosidad de los Activos.
- Informe sobre la procedencia y posterior aplicación de los Fondos Disponibles de conformidad con el Orden de Prelación de Pagos contenido en el apartado 3.4.6.2.1 del presente Módulo Adicional.

De conformidad con los términos de la Circular 2/2009, los primeros estados públicos y reservados, de información a remitir a la CNMV con los formatos, criterios de elaboración, frecuencia y plazos especificados por la misma, serán los correspondientes al 31 de diciembre de 2009.

A partir del 31 de diciembre de 2009 además de la información detallada en los términos expuestos en la Circular 2/2009, se enviará aquella recogida en los apartados (b.1') y (b.1'') relativa a los Bonos, que seguirá comunicándose de la manera descrita con anterioridad en el presente apartado.

b.2. Notificaciones extraordinarias.

El Fondo, a través de su Sociedad Gestora, asimismo, informará a los tenedores de los Bonos y a la Agencia de Calificación, de todo hecho relevante que pueda

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

b.3. Procedimiento.

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

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

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

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

Las modificaciones en las calificaciones de los Bonos, así como las medidas a tomar en el caso de activaciones de los triggers por bajada de rating de la contraparte en los contratos financieros o cualquier otra causa, se efectuarán a la CNMV mediante el envío de los correspondientes Hechos Relevantes.

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

La Sociedad Gestora procederá a comunicar a la CNMV la información prevista en los anteriores apartados, así como cualquier información que con independencia de lo anterior le sea requerida.

(d) Información a facilitar por BANESTO a la Sociedad Gestora.

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

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

D. Ignacio Ortega Gavara, en nombre y representación de SANTANDER DE TITULIZACIÓN, S.G.F.T., y, en su condición de Director General, firma el presente Folleto en Madrid a 21 de mayo de 2009

GLOSARIO DE 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 concedidos por BANESTO y que son objeto de cesión al Fondo.

"Administrador": Significa Banco Español de Crédito, S.A. (o aquella entidad que pueda sustituirle como Administrador).

"Agencia de Calificación": Significa Moody's.

"Agente de Pagos": Significa Banco Español de Crédito, S.A. (o aquella entidad que pueda sustituirle como Agente de Pagos).

"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(1) del Documento de Registro.

"AIAF": Significa AIAF, Mercado de Renta Fija.

"BANESTO": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Bonos": Significa los bonos de titulización emitidos con cargo al Fondo.

"Cedente": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Certificados de Transmisión de Hipoteca" o "CTH": Significa los certificados de transmisión de hipoteca a emitir por BANESTO de conformidad con lo dispuesto en el apartado 3.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores.

"CET": Significa "*Central European Time*".

"Serie": Significa cada una de las tres (3) Series en que se encuentra desglosado el importe total de la emisión de Bonos.

"CNMV": Significa Comisión Nacional del Mercado de Valores.

"Contratos". Significa conjuntamente el Contrato de Agencia de Pagos, el Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión, el Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva, el Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión, el Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de Cuenta de Tesorería y el Contrato de Swap.

"Contrato de Agencia de Pagos": Significa el contrato de agencia de pagos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO.

"Contrato de Dirección y Suscripción de la Emisión": Significa el contrato de dirección y suscripción de los Bonos a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, la Entidad Directora y la Entidad Suscriptora.

"Contrato de Préstamo Subordinado para Fondo de Reserva": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES

DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, que será destinado a dotar el Fondo de Reserva.

"Contrato de Préstamo Subordinado para Gastos de Constitución y Emisión": Significa el contrato de préstamo subordinado por importe de QUINIENTOS CUARENTA MIL EUROS (540.000 €) a suscribir entre la Sociedad Gestora, en nombre y representación del Fondo, y BANESTO, que será destinado a financiar los gastos de constitución del Fondo y emisión de los Bonos y a financiar parcialmente la adquisición de los Activos.

"Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado de 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 BANESTO, en virtud del cual BANESTO garantizará una rentabilidad variable a las cantidades depositadas por el Fondo (a través de su Sociedad Gestora) en la Cuenta de Tesorería.

"Contrato de Swap"; "Swap" o "Permuta Financiera": Significa el contrato de permuta financiera de intereses, conforme al modelo de Contrato Marco de Operaciones Financieras, a suscribir entre la Sociedad Gestora, actuando en nombre y representación del Fondo, y BANESTO.

"Cuenta de Tesorería": Significa la cuenta a abrir en BANESTO a nombre del Fondo por la Sociedad Gestora cuyo funcionamiento será objeto del Contrato de Reinversión a Tipo Garantizado.

"Deudores" e, individualmente, un **"Deudor"**: Significa todo tipo de empresas a las que BANESTO ha concedido los Préstamos de los que se derivan los Activos objeto de titulización.

"Día Hábil": Significa cualquier día que no sea:

- (i) sábado;
- (ii) domingo;
- (iii) festivo según el calendario TARGET 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 Inhábil": Significa cualquier día que no sea un Día Hábil.

"Distribución de los Fondos Disponibles de Principales": significa las reglas de aplicación para la distribución de los Fondos Disponibles de Principales de cada una de las Series A, B y C en cada Fecha de Pago establecidas en el apartado 4.9.3.5 de la Nota de Valores.

"Documento de Registro": Significa el documento de registro, integrado por el Anexo VII registrado por la CNMV con fecha 21 de mayo de 2009, parte de este folleto.

"Entidad Directora": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Entidad Suscriptora": Significa Banco Español de Crédito, S.A.

"Escritura de Constitución": Significa la Escritura de Constitución de EMPRESAS BANESTO 4, Fondo de Titulización de Activos, Cesión de Activos y Emisión de Bonos de Titulización.

"Factores de Riesgo": significa descripción de los principales factores de riesgo ligados a la Emisión, a los valores y a los activos que respaldan la Emisión.

"Fecha de Cesión": significa, en relación con los Activos, la Fecha de Constitución.

"Fecha de Constitución": Significa el día en que se otorgue la Escritura de Constitución. Está previsto que la Fecha de Constitución sea el 26 de mayo de 2009.

"Fecha de Desembolso": Significa el tercer Día Hábil siguiente al otorgamiento de la Escritura de Constitución, estando inicialmente previsto que tenga lugar el 29 de mayo de 2009.

"Fechas de Determinación": Significa las fechas que correspondan al quinto (5º) Día Hábil anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Fijación de Tipo": Significa el segundo Día Hábil según calendario TARGET (*Trans-European Automated Real time Gross Settlement Express Transfer System*) anterior a cada Fecha de Pago.

"Fechas de Pago": Significa los días 18 de marzo, junio, septiembre y diciembre de cada año, o, en caso de que alguna de estas fechas no sea un Día Hábil, el Día Hábil inmediatamente posterior. La primera Fecha de Pago tendrá lugar el 18 de septiembre de 2009.

"Fecha de Suscripción": significa el segundo Día Hábil siguiente a la Fecha de Constitución del Fondo, es decir, el 29 de mayo de 2009, a partir de las 12.00 horas (CET).

"Fecha de Vencimiento Legal": Significa el 18 de septiembre de 2050.

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

"Fondo" o "Emisor": Significa EMPRESAS BANESTO 4, Fondo de Titulización de Activos.

"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 a la Nota de Valores.

"Fondos Disponibles": Significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos previsto en el apartado 3.4.6.2.1.(b) del Módulo Adicional a la Nota de Valores, y en cada Fecha de Pago, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo que habrán sido depositados en la Cuenta de Tesorería, según lo establecido en el apartado 3.4.6.2.1.(a) del Módulo Adicional (en el entendido de que, en relación con el Importe de Reserva de Commingling, únicamente se tendrá en cuenta el Importe de Reserva de Commingling Disponible).

"Fondos Disponibles de Liquidación": Significan, con relación al Orden de Prelación de Pagos de Liquidación previsto en el apartado 3.4.6.3 del Módulo Adicional a la Nota de Valores, en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo de acuerdo con lo previsto en el apartado 4.4.3 del Documento de Registro, los importes que se destinarán para hacer frente a las obligaciones de pago o de retención del Fondo correspondientes a los siguientes conceptos: (i) los Fondos Disponibles; y (ii) los importes que vaya obteniendo el Fondo por la enajenación de los Préstamos y de los activos que quedaran remanentes

"Fondos Disponibles de Principales": Significa la diferencia (si fuese positiva) entre (i) el Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos y, (ii) la suma del Saldo Vivo de los Activos que no sean Préstamos Fallidos y que se destinará a la amortización de los Bonos.

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

"Importe de Reserva de Commingling": Significa, inicialmente, una cantidad igual al importe correspondiente a intereses y principal que generen los Derechos de Crédito durante un período

de un (1) mes, aplicándose a dicho importe una tasa de amortización anticipada estresada según una tasa anticipada del 10%..

"Importe de Reserva de Commingling Disponible": Significa una cuantía igual a la diferencia entre (a) las cantidades percibidas por el Administrador de los Deudores y (b) la cantidad que el Administrador hubiese efectivamente entregado al Fondo en relación con aquéllas.

"Importe de Reserva Inicial": Significa el importe de la dotación inicial del Fondo de Reserva esto es, CUATROCIENTOS VEINTIÚN MILLONES DOSCIENTOS VEINTICINCO MIL EUROS (421.225.000,00 €), equivalente al veinte coma tres por ciento por ciento (20,3%) del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en el momento de la emisión de los mismos

"Importe de Reserva Requerido": Significa el importe con que el Fondo de Reserva ha de estar dotado en cada Fecha de Pago y que es igual a la menor de las cantidades siguientes: (i) el Importe de Reserva Inicial, y (ii) la mayor de las cantidades siguientes: (a) el 40,6% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos; y (2) el 10,15% del Saldo de Principal Pendiente de Pago de los Bonos en la Fecha de Desembolso.

"I.V.A.": Significa Impuesto sobre el Valor Añadido.

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

"Ley 37/1992": Significa la Ley 37/1992, de 28 de diciembre, del Impuesto sobre el Valor Añadido.

"Ley 3/94": Significa la Ley 3/1994, de 14 de abril, de Adaptación a la Segunda Directiva de Coordinación Bancaria.

"Ley de Enjuiciamiento Civil": Significa la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

"Ley del Mercado de Valores" o "Ley 24/1988": Significa la Ley 24/1988, de 28 de julio, reguladora del Mercado de Valores en su versión modificada por, entre otras, la Ley 37/1998, de 16 de noviembre, por la Ley 44/2002, de 22 de noviembre y por el Real Decreto Ley 5/2005, de 11 de marzo, de reformas urgentes para el impulso a la productividad y para la mejora de la contratación pública.

"Liquidación Anticipada": Significa la liquidación del Fondo con anterioridad a 18 de septiembre de 2050 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.

"Margen de Intermediación Financiera": Significa la remuneración variable igual al exceso de liquidez tras satisfacer los conceptos que ocupan un lugar precedente en el Orden de Prelación de Pagos o, según sea el caso, el Orden de Prelación de Pagos de Liquidación.

"Módulo Adicional a la Nota de Valores": Significa el módulo adicional a la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo VIII del Reglamento (CE) n° 809/2004, registrado por la CNMV con fecha 21 de mayo de 2009, parte de este Folleto.

"Nota de Valores": Significa la nota de valores relativa a la emisión de Bonos elaborada conforme al Anexo XIII del Reglamento (CE) n° 809/2004, registrado por la CNMV con fecha 21 de mayo de 2009, parte de este Folleto.

"Orden de Prelación de Pagos": Significa el orden de prelación para la aplicación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo tanto para la aplicación de los Fondos Disponibles como para la distribución de los Fondos Disponibles de Principales a partir de la primera Fecha de Pago y hasta la última Fecha de Pago o la liquidación del Fondo, excluida.

"Orden de Prelación de Pagos de Liquidación": Significa el orden de prelación de las obligaciones de pago o de retención del Fondo para la aplicación de los Fondos Disponibles de Liquidación en la Fecha de Vencimiento Legal o cuando tuviera lugar la Liquidación Anticipada del Fondo.

"Periodo 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.

"Períodos de Devengo de Intereses": 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 Intereses tendrá una duración inferior al trimestre, equivalente a la comprendida entre la Fecha de Desembolso (29 de mayo de 2009) y la primera Fecha de Pago (18 de septiembre de 2009).

"Préstamos": Significa los préstamos, tanto Préstamos Hipotecarios como Préstamos No Hipotecarios concedidos por BANESTO a un Deudor con la finalidad de financiar su correspondiente actividad económica o la adquisición de bienes inmuebles afectos a su actividad económica, de los que derivan los Activos objeto de cesión al Fondo.

"Préstamos Fallidos": Significa los Préstamos que a una fecha se encuentren en morosidad por un periodo igual o mayor de dieciocho (18) meses de retraso en el pago de débitos vencidos o que se clasifiquen como fallidos por la Sociedad Gestora porque presenten dudas razonables sobre su reembolso total según las indicaciones o informaciones obtenidas del Administrador.

"Préstamos no Fallidos": Significa los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Fallidos.

"Préstamos Hipotecarios": Significa Préstamos garantizados mediante hipoteca inmobiliaria.

"Préstamos Morosos": Significa los Préstamos que se encuentren a una fecha en morosidad con más de noventa (90) días de retraso en el pago de débitos vencidos, excluidos los Préstamos Fallidos.

"Préstamos no Morosos": Significa los Préstamos que a una fecha no se encuentren considerados como Préstamos Morosos, excluidos también los Préstamos Fallidos.

"Préstamos No Hipotecarios": Significa préstamos sin garantía específica, con garantía personal (avales) y/o real diferente de la hipoteca inmobiliaria.

"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 926/1998": Significa el Real Decreto 926/1998, de 14 de mayo, por el que se regulan los Fondos de Titulización de Activos y las Sociedades Gestoras de Fondos de Titulización.

"Real Decreto 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 1289/1991": Significa el Real Decreto 1289/1991 de 2 de agosto, por el que se modifican determinados artículos del Real Decreto 685/1982, de 17 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

"Real Decreto 1777/2004": Significa el Real Decreto 1777/2004, de 30 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto Legislativo 4/2004": Significa el Real Decreto Legislativo 4/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

"Real Decreto 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.

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

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

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

"Saldo Vivo" de cualquier Activo significa las cantidades devengadas de principal y no cobradas por el Fondo junto con las cantidades aún no devengadas de principal y pendientes de vencimiento de dicho Activo.

"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 total de MIL SEISCIENTOS SESENTA MILLONES DE EUROS (1.660.000.000 €), constituida por DIECISEIS MIL SEISCIENTOS (16.600) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"Serie B": Significa la Serie con un importe total de DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENOS MIL EUROS (207.500.000 €), constituida por DOS MIL SETENTA Y CINCO (2.075) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"Serie C": Significa la Serie con un importe total de DOSCIENTOS SIETE MILLONES QUINIENOS MIL EUROS (207.500.000 €), constituida por DOS MIL SETENTA Y CINCO (2.075) Bonos de CIEN MIL EUROS (100.000 €) de valor nominal cada uno.

"Sociedad Gestora": Significa Santander de Titulización, S.G.F.T., S.A.

"TACP": Significa la tasa efectiva anual constante de amortización anticipada o prepagó a las que se estiman vidas medias y duraciones de los Bonos en el presente Folleto.

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

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

"TIR": Significa Tasa Interna de Rentabilidad para los tenedores de los Bonos.